692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.149:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt fugtskade.

Selskabet har ved skrivelse af 23/5 2003 over for nævnet redegjort for sagen således:

"Udbedring bestod i:
Nedtagning af alle vægplader med klinker, ca. 15 kvm.
Reparation af afløbssystem.
Udskiftning af gulvafløb i bruseniche.
Montering af korrekt afløbsrør fra håndvask.
Opsætning af nye vægplader godkendt til vådrum, vådrumsmembran.
Klinker på vægge (15 kvm) og gulv (3,7 kvm).
Montering af toilet og håndvask.
Nedtagning af radiator og genmontering af samme.

Vores konsulent kalkulerede udbedringsudgifterne til 50.000 kr. inkl. moms + 2.000 kr. til forsikringstager for eget arbejde.

Udbedring er i overensstemmelse med vores forsikringstagers skadeanmeldelse af 5. marts 2001 side 2. Her fremgår også, at forsikringstager (jf. forsikringsbetingelserne) betaler for revnede fliser i bruseniche. Reparatøren, M.B. fra D.M., fremsender overslagspris.

D.M. udarbejdede tilbud af 7. marts 2001, som lød på 48.721,50 kr. inkl. moms.

Ved brev af 15. marts 2001 bekræftede vi dækning over Ejerskifteforsikringen. Vi oplyste, at vores konsulent havde vurderet omkostningerne til udbedringen til ca. 42.000 kr. excl. moms. Vi gjorde opmærksom på, at erstatningen ville blive fratrukket selvrisikoen på 10.000 kr. samt udgiften til udskiftning af revnede fliser, idet dette forhold var nævnt i tilstandsrapporten. Udgiften var i KvalitetsMærkerapporten opgjort til 5.600 kr. excl. moms.

Vi hørte næste gang til sagen, da forsikringstager den 5. marts 2002 fremsendte faktura fra A. VVS ApS på a conto betaling 43.750 kr. inkl. moms. Vi udbetalte dette beløb, og vores medarbejder K.L., som har foretaget udbetalingen, har skrevet følgende notat på sagen : 'Tilbud fra D.M. er accepteret, men håndværkeren kom aldrig. Forsikringstager fandt andet firma, som lavede arbejdet til ca. samme pris (= VVS A.).'

Ved brev af 13. august 2002 modtog vi den endelige afregning. Den samlede håndværkerpris beløb sig til 91.827,50 kr. inkl. moms, dvs. 43.106 kr. over det første tilbud.

Ved brev af 11. oktober 2002 afviste vi at betale mere end det kalkulerede beløb 52.500 kr. inkl. moms. Der var derefter en del korrespondance om kravet samt en genbesigtigelse ved vores konsulent J.N., og vi forhøjede derefter vores erstatningsudbetaling.

Idet vi henviser til den vedlagte korrespondance, skal vi oplyse, at vi ikke kan se at have modtaget tilbuddet af 29. oktober 2001 fra A. VVS ApS før vores forsikringsta-

gers brev af 28. oktober 2002. Konsulent U.A.J., som oprindelig havde sagen, fratrådte sin stilling i Nykredit Østifterne Forsikring pr. 1. juni 2001.

Vores vurdering

Idet vi henviser til vores forsikringstagers brev af 13. august 2002 sammenholdt med klagen følger hermed en opstilling over vores forsikringstagers krav, og hvad vi har dækket (priser er inkl. moms) :

Vores forsikringstagers restkrav:		
Regning til A. VVS ApS		91.827,50 kr.
Udbetalt a conto		-43.750,00 kr.
Selvrisiko		-10.000,00 kr.
Eget arbejde 125 timer á 75 kr.		9.375,00 kr.
Nyt håndvaskmøbel og 2 stk. blandingsbatterier til kr.	10.785,00 kr.	
Pris for ødelagt møbel	-3.900,00 kr.	-6.885,00 kr.
Til udbetaling		40.567,50 kr.

I sit brev af 2. april 2003 til Ankenævnet har forsikringstager tilkendegivet, at yderligere 1.000 kr. for de eksisterende blandingsbatterier, som kunne genbruges, kan trækkes ud af hans erstatningskrav. Krav på resterstatning er dermed

Vores restudbetaling:		39.567,50 kr.
A. VVS ApS – tilbudssum		58.875,00 kr.
Gulvkonstruktion – max prisindikation, jf. tilbud		20.000,00 kr.
Udbetalt a conto		-43.750,00 kr.
Fradrag for fliser		-7.000,00 kr.
Selvrisiko		-10.000,00 kr.
Eget arbejde 45 timer a 70 kr.		3.150,00 kr.
Leje af værktøj		1.400,00 kr.
Nyt håndvaskmøbel og 2 stk. blandingsbatterier til kr.	10.785,00 kr.	
Nypris for ødelagt møbel	-1.700,00 kr.	-9.085,00 kr.
		13.590,00 kr.

Vi får således en difference på 25.977,50 kr. mellem vores erstatningsudbetaling og vores forsikringstagers restkrav.

Vi har accepteret at dække A. VVS ApS's tilbudspris på 58.875,00 kr. på udbedring af badeværelse. I denne pris er gulvkonstruktioner ikke indregnet. Der er givet en

prisindikation herfor på 20.000 kr. Ifølge vores konsulent J.N. er kalkulationsprisen for optagning af fliser, etablering af gulv og nedlægning af fliser 2.000 kr. inkl. moms pr. kvm, dvs. 20.000 kr. for 10 kvm gulv. Her er badeværelsesgulvet på 3,7 kvm, så der skulle være rigelig plads i prisen til yderligere arbejder. Vi finder derfor fortsat, at 20.000 kr. for badeværelsesgulvet er en rimelig pris. Badeværelsesgulvet endte med at koste 32.952,50 kr. at udbedre og synes at indeholde ændringer af den oprindelige rørføring, idet gulvafløb og kloak er flyttet, hvor udbedring kun krævede en udskiftning af gulvafløb og afløb fra håndvask.

Vi mener fortsat, at der i erstatningen skal foretages fradrag for revnede fliser, som var nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgik af tilstandsrapporten side 5 under pkt. 9.2 med karakteren K3: 'En del revnede vægfliser i bruseniche i tagetage'. I Kvalitets-Mærkerapporten er udbedringsudgiften til dette forhold prissat til 5.600 excl. moms.

Ifølge forsikringsbetingelsernes side 6 pkt. 2.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Forholdet vedrørende de revnede fliser er tydeligt nok beskrevet.

Vores forsikringstager mener, at der skal 'handles' om dette fradrag, fordi der ikke er blevet opsat fliser igen på alle vægge, men kun i brusenichen, mens den øvrige del af rummet er blevet beklædt med glasvæv. Vi bemærker, at ændringen ikke har medført nogen besparelse på håndværkerregningen, og derfor ser vi ingen grund til at fravige forsikringsbetingelsernes dækningsomfang.

Vi mener, at en uges eget arbejde (6 arbejdsdage a 7,5 time) er rimeligt. Vores oprindelige kalkulation var 2000 kr. svarende til ca. 28 timer a 70 kr. Vi har taget højde for, at forsikringstager har overtaget mere nedbrydningsarbejde end oprindelig planlagt (uden at det i øvrigt har givet sig udslag i tilbudsprisen fra VVS Allerød ApS). Vi finder, at 70 kr. i timen er passende kompensation. Ankenævnet har i kendelse nr. 54.199 af 13. august 2001 om en skade fra 1999 anset 60 kr. i timen for eget arbejde for en passende erstatning.

Vi har accepteret at erstatte et nyt badeværelsesmøbel, fordi det gamle var ødelagt på bagsiden. Et pænt 'standard'skab kan fås for 1700 kr. De eksisterende blandingsbatterier kunne have været genbrugt, og køb af nye blandingsbatterier til 4.090 kr. erstattes ikke.

Af vores sagsakter fremgår ikke, at vi har fået tilsendt tilbud fra VVS A. ApS, før vi modtog den endelige regning, og udbedring var tilendebragt. Vi har derfor ikke haft mulighed for at tage stilling til det nye tilbud eller til at besigtige den åbnede gulvkonstruktion. Trods dette forhold er vi efter fradrag af fliser nævnt i tilstandsrapporten og selvrisiko endt med at betale 57.340 kr. i erstatning, hvor den oprindelige kalkulation med samme fradrag gav en erstatning på 35.500 kr. Vi mener, at vi har behandlet vores forsikringstager rimeligt, og finder ikke, at der er grundlag for yderligere udbetaling."

Klageren har ved skrivelse af 20/6 2003 til nævnet anført:

"Mine kommentarer til Nykredits sagsfremstilling af den 23. maj 2003:

1) Konsulentens kalkulation for eget arbejde på 2.000 dkr. er aldrig blevet oplyst til mig.

2) Tilbud fra D.M. har et betydeligt forbehold idet 'Alt hvad der er under gulv og bag vægge, er ikke med i prisen, da jeg ikke kan se hvordan det er lavet. El-arbejde er ikke indarbejdet i prisen'. Dette er således inkorrekt når Nykredit påstår at den faktiske håndværkerpris er 43.106 kr. dyrere end det første tilbud.

3) Begge tilbud er afgivet MED FORBEHOLD.

4) Nykredit oplyser at konsulent U.A.J. er fratrådt, hvilket er beklageligt, idet jeg som tidligere oplyst havde en klar aftale med konsulenten om at jeg selv skulle indhente 3 tilbud, Nykredit burde have fået dette bekræftet.

5) Nykredit mener stadig at den oprindelige rørføring er ændret og at et gulvafløb og kloak er flyttet. Dette er ikke korrekt, gulvafløbet, toilet og håndvask er placeret nøjagtigt som før. Reparationen er udelukkende udskiftning af defekt og ulovligt installation, dette kan konstateres på stedet.

6) Vedr. Fradrag for glasvæv i stedet for fliser mener jeg ikke der er tale om 'en handel', men reelt en besparelse for Nykredit i reparationen.

7) 'Nykredit finder at de har behandlet mig rimeligt', dette er jeg helt uforstående overfor, idet der ikke er tale om en ændring af badeværelset samt at jeg har fulgt konsulentens anvisninger, hvorefter Nykredit kun vil betale hvad Nykredit kalkulerer skaden til og ikke den rent faktiske og afholdte håndværkerpris."

Endvidere har klageren ved skrivelse af 1/7 2003 over for nævnet anført:

"Selv om vores forsikringstager havde aftalt med konsulent U.J., at der kunne indhentes 3 tilbud, har vores forsikringstager ikke kunnet være i tvivl om, inden for hvilken beløbsramme udbedring kunne ske for. Overskridelse af denne beløbsramme måtte selvsagt kræve godkendelse af forsikringsselskabet. En endelig regning på 91.827,50 kr. udgør en så væsentlig overskridelse, at den klart ligger uden for vores beløbsmæssige dækningstilsagn.

Vores forsikringstagers brev af 20. juni 2003 viser, at han ikke prøvede at kontakte konsulent U.J. mht. det senere indhentede tilbud af 29. oktober 2001 fra A. VVS ApS.

Vi fik først kendskab til, at der var valgt anden reparatør, da forsikringstager den 5. marts 2002 fremsendte a conto regning på 43.750 kr. inkl. moms. Beløbet lå inden for vores beløbsmæssige dækningstilsagn, og vi havde ingen grund til at antage, at slutafregningen ville udgøre et beløb i tilsvarende størrelsesorden.

…

Det fremgår af slutafregningen - faktura af 24. juni 2002 - fra A. VVS ApS 'Flytning af gulvafløb og kloak.' Endvidere fremgår der af A. VVS ApS' tilbud af 29. oktober 2001 bl.a. : 'Opbygning af 2 stk. brusenichevinger ca. 30 cm opmuret med glasbyggesten i forbandt' og 'Opsætning af nyt profilbræddeloft,' (det fremgår ikke af taksatorrapporten eller af vores forsikringstagers anmeldelse, at loftet skulle nedtages). Vi synes fortsat, at dette underbygger, at der er foretaget arbejder, som går ud over den egentlige reparation af skaden."

Klageren har i skrivelse af 14/7 2003 til nævnet oplyst, at det er korrekt, at han ikke efter modtagelsen af det nye tilbud kontaktede selskabet, men at han valgte det billigste af de tre tilbud. Klageren afviser endvidere, at der er sket flytning af installationer. Dernæst anfører klageren, at det var nødvendigt at opsætte nyt loft.

Hertil har selskabet bl.a. anført, at det er umuligt - når forholdene er udbedret - efterfølgende ved en besigtigelse at bedømme berettigelsen af omfanget af en reparation.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det indklagede selskab har i brev af 15/3 2001 meddelt, at skaden er opgjort til 42.000 kr. excl. moms. Når klageren herefter indgår aftale med en håndværker, der vurderer reparationen til ca. 75.000 kr. incl. moms, uden at orientere selskabet og herefter lader reparationerne udføre, bringer klageren efter nævnets opfattelse sig selv i en bevismæssig dårlig situation, når han efterfølgende skal forsøge at godtgøre, at det udførte arbejde har været nødvendigt, udført til en konkurrencedygtig pris og omfattet af forsikringen. Det er nævnets opfattelse, at selskabet i rimeligt omfang har genvurderet ska-

deomfanget, og nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann