752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 65.194:

xxx xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med anmeldelsen af diverse forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1903. Klagerne overtog ejendommen 1/7 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 5/11 2002. Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen består af en beboelsesbygning samt avls- og driftsbygninger. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten angivet, at de sekundære bygninger (avls- og driftsbygningerne) ikke er medtaget i eftersynet "… grundet stand, vedligeholdelse og den påbegyndte istandsættelse."

Klagerne anmeldte skaderne den 20/10 2004.

***Ad etageadskillelse med nedbrydninger i gulvbrædder - erstatningsopgørelse***

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, og tvisten angår erstatningsopgørelsen. Selskabet har i skrivelse af 18/6 2004 til klagerne opgjort skaden til 18.000 kr., hvorfra der er fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Af selskabets taksatorrapport dateret 2/3 2004 fremgår:

2. 65.194

"Det foreslås, at der udføres forstærkning mellem eksist. bjælker i rum 2, hvor etageadskillelse er blotlagt nedefra. Forstærkningen etableres ved montering af bjælkestrør pr. 60 cm på eksist. bjælkesider og montering af planker vinkelret på eksist. bjælkesider i bjælkesko. Denne udførelse etableres for at sikre spånpladers bæreevne, hvor gulvbrædder er væsentligt svækket, Samtidig anbefales som en ekstra sikkerhed, at der imprægneres mod insektangreb. Herved sikres, at spånpladegulv er bæredygtigt alene, hvor styrke i gulvbrædder er ringe. Omfang 38 $m^2$.

Hvor der i tagrum forekommer væsentlig nedbrydning i trægulv under spånplade (eksempelvis rum 5 i vestgavl) anbefales det at fjerne defekte gulvbrædder her, ilægge understøtninger mellem bjælker, som anført i rum 2, og etablere ny spånplade i stedet for gulvbrædder samt eksist. spånpladegulv. Omfang skønnet 6 $m^2$.

Ovennævnte skønnes overslagsmæssigt at koste kr. 18.000,00 inkl. moms.
Det foreslås derfor at tilbyde erstatning til fuld og endelig afgørelse for etageadskillelse kr. 18.000.00 - selvrisiko kr. 5.000-00 = kr. 13.000,00.

Såfremt dette ikke accepteres, bør forholdet afvente retslig afgørelse med mulighed for regres over for tidligere ejere (før 1996), der burde være bekendt med skjulte skader under udlagt spånpladegulv, som er max. 15 år gammelt (den gang 20 års ansvar). Specielt fordi det tillige nævnes i svamperapport, at skader er af ældre dato og inaktive."

Klagerens byggetekniske rådgiver har i skrivelse af 22/3 2005 til nævnet opgjort erstatningskravet til 103.125 kr. Rådgiverens pris er baseret på udskiftning af skadet gulv, ca. 29 m2, ilægning af mellembjælker i hele ejendommen i forbindelse med opsætnings af resterende lofter nedefra og partielt fra 1. sal uden nedtagning af skillerum samt tillæg for gener i områder, hvor nye lofter er opsat.

Selskabets advokat har anmodet klagerne om at indhente et specificeret tilbud på udbedring af skaden i overensstemmelse med anvisningerne i taksatorrapporten. Advokaten har afvist, at udbedring indebærer udskiftning af hele 1. sals gulv.

***Ad mangelfuld understøtning af stuegulv - erstatningsopgørelse***

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, og tvisten angår erstatningsopgørelsen.

Klagerne har gjort gældende, at de skal have dækket de fulde udgifter fratrukket selvrisikobeløbet. Klagerens byggetekniske rådgiver har i skrivelse af 22/3 2006 anført, at den udbedringsmetode, som selskabet har foreslået, ikke kan anvendes, idet det vil give uacceptable synlige udpropninger i trægulvet. Rådgiveren har anført, at eneste acceptable løsning er oplægning af eksisterende brædder eller lægning af nyt gulv. Rådgiveren har anført, at oplægning kan udføres for 12.190 kr.

Selskabets advokat har i skrivelse af 2/12 2004 til nævnet anført:

> "Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt kravet. Dansk Boligforsikring A/S er dog af den opfattelse, at forholdet beløber sig til et beløb, der er mindre en selvrisiko.
>
> Forsikringstager er ikke tilfreds med den vurdering. Det bemærkes dog, at også her har forsikringstager ikke fremlagt nogen dokumentation for, at forsikringsselskabets beregning er forkert."

***Ad ulovlig inddækning af skorsten***

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, og tvisten angår erstatningsopgørelsen. Selskabet har i skrivelse af 18/6 2004 opgjort skaden vedrørende skorstenen til 10.000 kr. og de manglende skiftesten til 15.000 kr.

Klagerne har gjort gældende, at de skal have dækket de fulde udgifter fratrukket selvrisikobeløbet. Klagerne har anført, at de forventer, at selskabet rekvirerer håndværkere.

Selskabets advokat har anmodet klagerne om at indhente et specificeret tilbud på udbedring af skaden i overensstemmelse med anvisningerne i taksatorrapporten.

Klagerens byggetekniske rådgiver har i skrivelse af 22/3 2006 til nævnet opgjort erstatningen således:

"Efter besigtigelse og gennemgang af forslag til afhjælpning af forholdet efter krav fra skorstensfejermester P.O., er nedennævnte arbejder nødvendige.

Det accepteres at skorsten efter afhjælpning af problemet bliver synlig i 2 værelser og gangareal, det bemærkes at skorstenen er monteret skrå fra etageadskillelse til kip.

| | | |
|---|---|---|
| Etablering af gangbro i tagrummet ca. 5 løbende meter - anslået pris | kr. | 1.000,- |
| Nedtagning af eksisterende væginddækninger omkring skorsten incl. bortkørsel - anslået pris | kr. | 4.000,- |
| Nødvendige vægtilpasninger af eksisterende vægge ca. 7 m2 | kr. | 3.150,- |
| Reparation af trægulv under tæpper, der er ikke gulve i 'skorstensskakt' | kr. | 1.800,- |
| Reparation af loftsbeklædning omkring skorsten efter nedtagning af skakt | kr. | 1.800,- |
| Nødvendigt malerarbejde i nye overflader og berørte vægge, ca. 30 m2 | kr. | 7.500,- |
| Tilskud til nye tæpper - ca. 20 m2 | kr. | 5.000,- |
| 2 nye renselemme indmuret | kr. | 5.000,- |
| I alt excl. moms | kr. | 29.250,- |
| **Erstatningsbeløb i alt incl. moms** | **kr.** | **36.562,-** |

"

***Ad tagkonstruktions opbygning***

Klagerne har i skrivelse af 12/6 2005 til nævnet anført:

"Opbygning af tagkonstruktion

Som det fremgår af BBR-meddelelsen er der foretaget væsentlige om- og tilbygninger i 1990, herunder indretning af 1. sal til beboelse. Spærafstanden er i dag ca. 1,5 meter. Som følge heraf 'hænger' de opsatte lofter. Det vurderes at dette forhold ikke havde været til stede såfremt man havde udført en forskalling, eller hvis spærafstanden havde været inden for normalen, d.v.s. maks. 1,0 meter. De hængende lofter må betragtes at være en klar forringelse af boligens værdi, ligesom der er atypiske begrænsninger for hvad der kan ophænges i loftspladerne (lamper m.m.).

Herudover stilles der spørgsmål omkring den generelle spærafstand. Vi foreslår at tagkonstruktionen gennemgås af en sagkyndig ingeniør, for at fastslå at der med

den nuværende store afstand ikke er risiko for sammenstyrtning eller brud i konstruktion."

Klagerens byggetekniske rådgiver har i skrivelse af 22/3 2006 til nævnet anført, at der ønskes et tilskud til forstærkning af underlag for lofter og afhjælpning af mangler generelt på 30.000 kr., svarende til 150 kr. pr. m².

Selskabets advokat har heroverfor i skrivelse af 30/6 2005 til nævnet anført:

"Klagers ejendom er ved udarbejdelse af tilstandsrapport af den 22. december 2000, 5. november 2002 og senest ved taksering den 30. januar 2004 blevet gennemgået for fysiske mangler af tre forskellige beskikkede bygningssagkyndige. Ingen af disse tre beskikkede bygningssagkyndige har fundet anledning til at give tagkonstruktionen anmærkninger.

Selskabet er derfor af den opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed."

***Ad smuldrende tagplader/rygning og rådne spær***

Det fremgår af sagen, at selskabet i første omgang har afvist dækning, idet selskabet fejlagtigt antog, at skaderne var i en sekundær bygning, som ikke var omfattet af husetersynet, og derfor ikke er dækket på ejerskifteforsikringen.

Selskabets advokat har i skrivelse af 30/5 2005 til nævnet anført:

"Klager oplyser, at forekomsten af rådne spær ikke er på en sekundær bygning på ejendommen, men på en tilbygning til ejendommens hovedhus. Klager bedes derfor indhente et udspecificeret tilbud på udbedring af de rådne spær. Selskabet tager forbehold for at kunne nedskrive en eventuel erstatning på grund af slid og ælde."

Klagerne har herefter i skrivelse af 12/6 2005 til nævnet anført:

"<u>Smuldrende tagplader/rygning og råd i spær</u>

Forholdet er ikke besigtiget af Dansk Boligforsikring A/S da man misvisende har henvist til at problemet omhandlede sekundære bygninger. Vi kan imidlertid forstå jævnført skrivelse af 30. maj (C. Advokaten) at skaden er anerkendt som dæknings-

berettiget men da vi imidlertid ikke selv er i stand til at bedømme en skjult skade, skal vi hermed bede forsikringsselskabet om på normal vis taksere skadens omfang."

Hertil har selskabets advokat i skrivelse af 30/6 2005 til nævnet anført:

"Skaden er anerkendt af Dansk Boligforsikring A/S og klager opfordres derfor til at indhente et tilbud på udbedring af skaden. Tilbudet skal efter sædvanlig procedure sendes til godkendelse hos Dansk Boligforsikring A/S.

Klagerens byggetekniske rådgiver har i skrivelse af 22/3 2006 til nævnet opgjort erstatningsbeløbet til 275.688 kr.

***Ad udgift til rådgiver***e

Klageren har i skrivelse af 22/4 2006 til nævnet anført:

"Eftersom vi mente at vi havde tegnet en forsikring der skulle hjælpe os hvis vi kom i problemer i vores nye hus er det os stadigvæk en gåde at vi selv skulle stå for udarbejdelse af løsningsforslag så almindelige tømrer og byggefirmaer turde afgive et overslag.

Vi har skrevet flere gange at vi mente vi var i dialog med forsikringen og hvis de ikke havde afvist os havde vi ikke haft alle de udgifter.

Så derfor vil jeg endnu engang anmode om refundering af vores udgifter til div. rådgiver

| | |
|---|---|
| K. Bygningsentrprise | 7.312,50 kr. |
| I. Consult | 11.781,25 kr. |
| Advokat ca. | 5.000,00 kr. |
| I alt incl. moms | 24.093,75 kr." |

Selskabets advokat har i skrivelse af 6/4 2006 til nævnet anført:

"Det er selskabets opfattelse, at specificering af priser er en del af tilbudsindhentningen, som påhviler forsikringstager. Selskabet mener ikke, at omkostninger til indhentning af tilbud med rimelighed kan opgøres til kr. 20.000,00. For så vidt angår omkost-

ningerne til advokat, er selskabet af den opfattelse, at nærværende sag ikke har nødvendiggjort advokatbistand, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde at yde erstatning hertil."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til afgørelse af, hvilken udbedringsmetode klagerne har krav på, kræves en nærmere bevisførelse med syn og skøn. Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, afvises denne del af sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Udgift til rådgivere

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling - også efter indbringelsen for nævnet - har nødvendiggjort, at klageren rekvirerede byggeteknisk bistand. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække dokumenterede og rimelige udgifter dertil. Derimod finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække advokatudgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække klagerens omkostninger til byggeteknisk bistand.

Nævnet kan ikke afgøre sagen i øvrigt.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør