732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.343:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxx x x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at udbetale yderligere 10.146 kr. for udført tømrerarbejde i forbindelse med en anmeldt svampeskade samt 7.532,50 kr. for en rapport af 13/11 2003 udarbejdet af Goritas bygningsundersøgelser.

Selskabet har samlet udbetalt 38.900 kr. i erstatning.

Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning under henvisning til, at selskabet har dækket udgifter for udført tømrerarbejde, der relaterer sig til den dækningsberettigende skade, samt at klageren selv har indhentet rapporten af 13/11 2003 fra Goritas bygningsundersøgelser.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet imidlertid kulancemæssigt tilbudt at udbetale yderligere 4.000 kr. svarende til en afvigelse fra det samlede overslag på ca. 10 %.

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med en gennemgående renovering af ejendommen - konstaterede konstruktionsfejl i vådrum på ejendommens 1. sal.

Der blev den 23/10 2003 afholdt et møde på ejendommen mellem taksator E.A., klageren og en murer, hvor forholdet blev gennemgået. Det blev her konstateret, at der var råd i en bærende bjælke i etageadskillelsen ind mod det gamle køkken. Dette blev ligeledes bekræftet af rapport dateret 24/10 2003 fra Goritas bygningsundersøgelser, hvilken selskabet har betalt for.

Efterfølgende blev omfanget af arbejdet telefonisk drøftet mellem tømrer- og snedkermester K.G. og taksator E.A. Der blev aftalt et overslag på tømrerarbejdet på 23.500 kr. ekskl. moms, der omfattede ca. 60 timers tømrerarbejde (300 kr. i timen) samt materialeudgifter for ca. 5.500 kr., der omfattede tømmer, boracol mv.

I skrivelse af 11/11 2003til klageren meddelte selskabet, at skaden var omfattet af ejerskifteforsikringen. I den forbindelse henviste selskabet bl.a. til det indhentede overslag fra tømrer- og snedkermester K.G. Udbedringen omfattede isætning af et nyt stykke tømmer fra ydervæggen og ca. 3 m ind mod badeværelset. Bjælken modsat var ligeledes svækket, da faldstammen var boret ned gennem den. Bjælken skulle således forstærkes ved at laske den på siden.

Der blev efterfølgende indhentet en ny rapport dateret 13/11 2003 fra Goritas bygningsundersøgelser. Formålet med undersøgelsen var at bestemme art, karakteristik og om muligt omfanget af de konstaterede nedbrydninger samt at fremkomme med forslag til retningslinier for udbedringsarbejdet. I skrivelse af 30/12 2003 fremsendte klageren faktura 219152 fra Goritas bygningsundersøgelser vedrørende rapporten af 13/11 2003 til selskabet, da han formodede, at selskabet ville afregne direkte med Goritas.

I skrivelse af 9/2 2004 til klageren returnerede selskabet imidlertid faktura 219152, idet selskabet henviste til, at klageren selv havde bestilt undersøgelsen uden nærmere aftale med selskabets skadeafdeling.

I skrivelse af 3/3 2004 til selskabet fremsendte klageren bl.a. faktura nr. 4035 fra tømrer- og snedkermester K.G. til selskabet. Af fakturaen fremgår bl.a.:

3. 65.343

"Antal	Varebetegnelse	Pris pr. enhed	BELØB
	Vedr. Svampeskade ...		
	Nedtagning af køkken i tilstødende rum		
	Understøtning af mur med 100 x 100 stolper		
	Nedtagning af loft på toilet i stueetage		
	Optagning af gulv i gammelt køkken		
	Nedtagning af skunk på toilet v. skade		
	Nedtagning af loft i køkken omkring skade		
	Udskiftning af beskadigede tømmer		
	Smøring med baracol		
	Forstærkning af tømmer der var halveret ved faldstamme		
	Opsætning af loft på toilet i stueetage		
	Reetablering af loft i køkken		
	Opbygning af skunk samt beklædning med gips		
	Reetablering af gulv i gammelt køkken		
	Udenfor overslag er skunk og loft i køkken samt gulv i gammelt køkken		
84	Svendetimer	kr. 295,00	kr. 24.780,00
33	Lærlingetimer	kr. 210,00	kr. 6.930,00
84	Kørsel	kr. 40,00	kr. 3.360,00
2	Leje af gipshejs	kr. 150,00	kr. 300,00
1	Materialer iflg. vedl. liste	kr. 3.867,00	kr. 3.867,00
		Subtotal	kr. 39.237,00
		Moms	kr. 9.809,25
		I alt at betale	kr. 49.046,25"

Med hensyn til erstatningen for udskiftningen af en bjælke i etageadskillelsen henviste selskabet i skrivelse af 7/4 2004 til klageren til det oprindelige overslag fra tømrer- og snedkerfirmaet K.G.

Klageren kunne ikke acceptere selskabets afgørelse og anførte i skrivelse af 3/5 2004 til selskabet følgende:

"**Primo november 2003**

Tømrermester K.G. giver et overslag/skøn på kr. 23.500,00 plus moms for tømrerarbejde ifb. med skaden. På dette tidspunkt er den bærende bjælke som er angrebet af råd kun ca. 50 cm blotlagt. Overslaget var baseret på at skaden kunne fixes oppefra og uden at skulle fjerne skunken for at komme til 'knudepunktet'. Efterfølgende viser det sig at den syge bjælke hviler på et bærende spær inde i skunken, og skal skiftes helt ud til ydervæggen. For at komme til skaden skal skunken samt loftet i stueetagen rives ned.

Man bliver ydermere nødt til at fjerne gulvbrædder samt rive køkkenet i det tilstødende rum ned. Dette medfører naturligvis ekstra udgifter, og jeg meddeler E.A. at det bliver dyrere end først antaget. E.A. møder derefter op på adressen da tømrerarbejdet er på sit højeste. Han drøfter sagen med tømrerne og konstaterer altså med selvsyn at skaden er væsentlig mere omfangsrig end først antaget.

Baseret på sin viden og selvsyn af sagen er E.A. på dette tidspunkt velvidende om at tømrerregningen vil være væsentligt højere end overslaget, men han beder ikke om indikation af et 'ekstra-overslag'. Tømrerne laver derefter deres arbejde færdigt med mindst mulige udgifter. Loftet i stueetagen er genopsat med forskalling og gips, hvilket er betydeligt billigere end at få en murer til at pudse loftet op igen. Gulvbræddерne i det tilstødende lokale er skåret over og genetableres i stedet for at lægge helt nye gulvplanker på. Dette er gjort fordi jeg på dette tidspunkt vidste at jeg skulle have tæppe på. Hele vejen igennem har jeg vist fairness og har drøftet sagen med E.A.

Medio november 2003

Jeg bliver enig med min assurandør F.G. samt adviserer E.A. om at Goritas skal ud og lave en mere omfangsrig undersøgelse af skaden for at konstatere hvor meget af skaden der er angrebet af svamp og råd. Dette for at holde Topdanmark ansvarlig hvis der var meget svamp, og fordi at skaden nu er mere omfangsrig end først antaget. Procentvis kunne dette betyde mange tusinde kroner Topdanmark kunne holdes ansvarlig for.

…

Medio februar 2004

Jeg modtager brev fra P.P. om at I ikke vil dække undersøgelsen fra Goritas, da E.A. ikke har bestilt undersøgelsen. I skriver ydermere at E.A. har bestilt den første undersøgelse fra 24. oktober 2003, hvilket i øvrigt ikke er korrekt. Denne undersøgelse bestilte jeg også, denne gang også med Tryg's viden og samtykke. E.A. har altså ingen kontakt haft med Goritas. Jeg protesterer og min assurandør F.G. husker klart den bestilte undersøgelse, men det undrer mig at E.A. ikke gør!

…

Medio marts 2004

E.A. tilbagesender tømrermester K.G. faktura til mig, med begrundelse af at den indeholder ydelser som ikke er aftalt ifb. med udskiftningen af en bærende bjælke i etageadskillelsen mellem stue og 1. sal. Da der er renoveret 2 bærende bjælker i etageadskillelsen, virker det ikke som om at E.A. husker sagen særligt godt. Han begrunder i øvrigt også tilbagesendelsen med at beløbet ikke stemmer overens med den første overslagspris. Dette er jo soleklart, at det var derfor at han kom ud og så sagen mens etageadskillelsen var totalt blotlagt, jfr. beskrevet ovenover. Jeg protesterer med adskillige mails til min assurandør F.G. som lover mig at jeg nok skal blive ringet op af E.A. Dette har han stadig ikke gjort."

I skrivelse af 27/5 2004 til klageren henviste selskabet bl.a. til, at taksator E.A. alene har foretaget besigtigelse af én bærende bjælke under skillevæggen mellem køkken og toilet, og at det er udbedring af denne bjælke, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Af skrivelsen fremgår videre:

"Ved en efterfølgende besigtigelse af ejendommen i primo november var der udført loftsforskalling i samtlige rum i stueetagen med henblik på at lave nedsænkede lofter. Nedtagning og genopsætning af lofter i stueetagen har ikke været drøftet med vores taksator, idet udbedringen af den rådskadede bærende bjælke under skillevæggen mellem køkken og badeværelse kunne udbedres oppefra - fra 1. salen. Som følge heraf er det ikke nødvendigt at nedtage og genopsætte lofter i stueetagen.

Vi modtager en faktura fra tømrermester K.G. på 39.237,00 + moms. Fakturaen omfatter flere forhold, som ikke er godkendt af vores taksator, og som heller ikke er omfattet af den udbedring, som ejerskifteforsikringen dækker.

Dette udgør:

- *Nedtagning af loft på toilet i stueetagen/køkken og opsætning af loft på toilet i stueetagen/køkken og opsætning af loft på toilet i stueetagen/køkken.* Dette tiltag var planlagt af dig i forbindelse med opsætning af nye nedsænkede lofter, og nedtagning/opsætning af lofter er ikke ifølge oplysninger fra vores taksator nød-

vendigt for at udbedre den rådskadede bærende bjælke, idet denne foretages oppefra, og ikke nedefra gennem etageadskillelsen. Forsikringen dækker ikke den del af arbejdet, der er planlagt udført på ejendommen fra en forsikringstagers side.

- *Nedtagning af skunk på toilet og opbygning af skunk og beklædning med gips.* Dette tiltag var foretaget af dig uden sammenhæng med udbedringen af bjælken. Dog skal vi meddele, at nedtagning af forskallingsbrædder i skunken ikke var nedtaget ved vores taksators besigtigelse 23. oktober 2003, og ikke er en del af den planlagte udbedring af din ejendom. Nedtagning heraf er nødvendigt for udbedring af den bærende bjælke. Udgiften anslås at kunne laves af en tømrer på 8 timer x 295 kr. + materialepris til forskallingsbrædder 625,00 kr. + moms. Dette beløb, *i alt kr. 2.985,00 kr. + moms* ***kr. 3.731,25 incl. moms****,* er vi indstillet på at dække udover det allerede betalte beløb kr. 23.500 kr. + moms.

I det oprindelige overslag fra tømreren og ved vores taksators første besigtigelse af ejendommen var gulvet i køkkenet ikke fjernet, og heller ikke en del af den planlagte renovering af ejendommen. Optagning af gulvet viste sig nødvendigt for at udbedre skaden, og der var ikke i overslaget fra tømreren taget højde herfor.

Vi er derfor indstillet på at dække udgiften til optagning af og nedlægning af 2 m² gulv i køkkenet. Dette tiltag var nødvendigt for at få adgang til skillevæggen mellem køkken og toilet. Udgiften til optagning af og nedlægning af 2 m² gulv anslås af vores taksator at koste *4.635 kr. + moms, i alt kr.* ***5.793,75 kr. incl. moms***. Beløbet udgør 1.510 kr. for materialer, 8 timers arbejde (8 x 295 kr.) samt behandling med Boracol for ca. kr. 765 på den underliggende konstruktion i etageadskillelsen.

På baggrund heraf er vi indstillet på at dække yderligere ***9.525,00 kr. incl. moms*** vedr. forskallingsbrædder i skunken og gulvet i køkkenet. Beløbet vil snarest blive fremsendt ved check i særskilt forsendelse (3.731,25 + 5.793,75)."

Selskabet fastholder i øvrigt, at klageren selv havde indhentet rapporten af 13/11 2003 fra Goritas bygningsundersøgelser, hvorfor selskabet ikke skal dække udgiften hertil.

Parterne førte herefter yderligere korrespondance, hvor de nærmere redegjorde for deres opfattelse af sagen.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække det fulde beløb i henhold til faktura nr. 4035 fra tømrer- og snedkermester K.G., således at selskabet yderligere skal udbetale 10.146 kr.. Advokaten har endvidere gjort gældende, at selskabet skal erstatte klagerens udgift på 7.532,50 kr. i forbindelse med en ekstra bygningsundersøgelse udført af Goritas.

I skrivelse af 22/12 2004 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse, idet selskabet bl.a. har henvist til, at det ikke har modtaget underretning fra klageren eller tømrer- og snedkermester K.G. om, at det mod forventning havde vist sig nødvendigt at udbedre skaden nede fra, ligesom selskabet heller ikke har modtaget en forklaring på, at skaden ikke kunne udbedres fra 1. sal, som aftalt. Videre har selskabet henvist til, at faktura nr. 4035 fra tømrer- og snedkermester K.G. omfatter flere forhold, som ikke er godkendt af selskabet, herunder forhold som ikke har nogen relation til den skadesudbedring, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Det skal bemærkes, at vi har udbetalt erstatning i henhold til det oprindelige overslag uden fradrag, uanset at materialeudgifterne reelt har vist sig at være 1.633,00 kr. (excl. moms) lavere end antaget ved afgivelse af overslaget.
>
> Da vi imidlertid er opmærksomme på, at der oprindeligt var tale om et *overslag* - er vi indstillede på skønsmæssigt at udbetale yderligere 4.000,00 kr. svarende til en afvigelse fra det samlede overslag på godt 10 %. Uanset de reelle omkostninger - såfremt den aftalte udbedringsmetode var fulgt - kunne have været lavere end beregnet ved overslaget, har vi således valgt at lade denne usikkerhed komme vores forsikringstager til gode, idet vi skønsmæssigt accepterer en overskridelse af overslagsprisen på 4.000,00 kr. Beløbet vil snarest muligt blive udbetalt vores forsikringstager."

I øvrigt har selskabet fastholdt, at det på ingen måde har medvirket eller opfordret klageren til at indhente rapporten af 13/11 2003 fra Goritas bygningsundersøgelser. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Det er i øvrigt vores opfattelse, at denne rapport har været unødvendig for at fastslå omfanget af skaden. Rapporten indeholder således ikke yderligere relevante oplysninger til bedømmelse af det dækningsberettigede forhold.
>
> Herudover skal vi bemærke, at det i henhold til forsikringsaftalelovens § 22, påhviler forsikringstageren at give selskabet alle relevante oplysninger til brug for bedømmelse af forsikringsbegivenheden, når forsikringstageren rejser krav mod selskabet.
>
> Undersøgelsesudgifter til konstatering af skade er således ikke omfattet af forsikringen, medmindre det forinden er aftalt med selskabet, at selskabet afholder denne udgift."

I skrivelse af 1/3 2005 til nævnet har klageren bl.a. anført, at det var umuligt at isætte den nye bjælke oppefra, hvorfor tømrerne var nødsaget til at udbedre skaden nedefra ved bl.a. at skære hul i etageadskillelsen. Videre har han henvist til, at det af et foto, der er taget den 2/12 2003, fremgår, at der ikke er udført loftforskalning i stuetagen. Klageren afviser således, at selskabets taksator har set, at der var udført loftforskalning i hele stuetagen primo november.

Hertil har selskabet i skrivelse af 6/6 2005 til nævnet bl.a. anført, at det - uanset om loftforskalningen var planlagt udført fra klagerens side - fortsat er selskabets vurdering, at udbedringen og ilægningen af bjælken kunne og burde være sket fra 1. salen og ikke via loftskonstruktionen i stueetagen. Selskabet har således fastholdt, at det ikke kan dække udgiften til opsætning af nye lofter i stueetagen.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at udbedringen af svampeskaden og ilægningen af bjælken kunne være sket fra 1. salen, således at det ikke var nødvendigt at bryde hul i etageadskillelsen og i den forbindelse nedtage loftet i stueetagen.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets erstatningsopgørelse ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at klageren selv har indhentet rapporten af 13/11 2003 fra Goritas bygningsundersøgelser, hvorfor nævnet ikke finder at kunne pålægge selskabet at dække udgiften herfor.

Med bemærkning om, at det ikke kan afvises, at en nærmere bevisførelse bl.a. om aftalerne mellem klageren og den pågældende taksator kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen