770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.647:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet bygningsforsikring i Danske Forsikring, klager over den af selskabet tilbudte erstatning for en stormskade på klagerens hus.

Selskabet henviser til, at den tilbudte erstatning er opgjort med hensyntagen til, hvad det ville koste at udbedre de ødelagte dele af bygningen, men at klageren i forbindelse med udbedringen af skaderne har foretaget en række forbedringer på bygningen.

Det fremgår af sagen, at klagerens hus led skade ved stormen den 8/1 2005. Som følge heraf indhentede klageren et tilbud fra tømrerfirmaet N.B.S. Tilbuddet fra N.B.S. er dateret 24/1 2005 og heraf fremgår:

"B5 Eternit pl.	195	17.550,00
Rygninger	18	2.880,00
Fugleklodser	72	1.296,00
Udluftningshætter	2	360,00
Zink tagrender inc. mont.	18	4.320,00
Iso. 150 m.m.	100	5.200,00
Lægter	50	400,00
Udhæng komplet en gavl	10	900,00
Div. tilbehør		1.000,00
Maling		600,00
Container		1.000,00
3 lags termotag	16,5	7.491,00
Toplister til termotag	20	1.400,00
Lofter	41	3.895,00
Skyggelister	40	480,00

2. 69.647

Div.	1.000,00
	50.772,00
Arb.løn 222 t. á 300,00	66.600,00
Oprydning 16 t. á 300,00	4.800,00
Stillads vedr. oml. af tage m.m. tilbud inh.fra N.	16.000,00
Afdækning af 3 omgange 10 t. á 300,00	3.000,00
	141.172,00
Moms 25 %	35.293,00
I alt	176.465,00 "

Som følge af skaden besigtigede selskabets skadekonsulent F.A. klagerens hus og anførte herefter ved skrivelse dateret 25/1 2005:

"**Sådan dækker vi skaden**
Nedennævnte erstatning er inkl. alle ydelser så som oprydning, bortskaffelse af affald, materialer, arbejdsløn, kørsel, stillads/lift.

100 stk. tagplader/rygninger inkl. fugleklodser, 10 m udhæng/vindskede, 150 m lægter, 60 m^2 ny isolering samt oprydning i eksisterende isolering, rep. af mursten ved tag, udluftningshætte, 11 m tagrende.
17 m^2 lysplader inkl. dæklister, 42 m^2 lofter inkl. skyggelister, 3 gange afdækning, oprydning på grund, bygningsrengøring, ind- og udvendig malerarbejde, eget arbejde med optørring, afdækning flytning af møbler, rep. af div. el-installationer."

Vi tilbyder en erstatning på i alt kr. 173.750 inkl. moms."

Klageren anførte ved efterfølgende skrivelse dateret 7/2 2005:

"**Jeg er meget uenig i F.Aa.s bedømmelse af stormskaderne fra den 8. januar 05 på mit hus.**
Fra tømrerfirmaet N Byggeservice AS, er fremsendt en opgørelse over skader der skal udbedres. Tømreren har understået forklaret at udskiftning af tagplader skal være i sit fulde, delvis udskiftning vil fordyre dette arbejde.
Tagisolering er reduceret til 60 m^2. Al isolering er ødelagt pga. af fugt, og kan ikke ryddes op, der skal bruges ca. 100 m^2 isolering.
Skadekonsulenten F.Aa. har overset at gavlmuren har forskubbet sig. Ifølge muremester O.S. ... som har besigtiget muren, skal muren mures om. Ifølge murerens opgørelse vil det udgøre et beløb på ca. 30.000 plus moms.
Ifølge tømrer skal der bruges 18 m tagrender. Tagrender der ikke er faldet ned er slået i stykker af flyvende eternitplader.

Elinstallationer er fugtige og skal gennemgås af en elektriker, pris ca. 2.500 plus moms, ifølge elinstallatør M.H., N.
Belægningen på køkkengulvet har løsnet sig pga. nedsivning af vand, gulvet er belagt med Tarket vinyl. Pris ikke opgjort.

Ødelagt loft og væg på trapperepos til kælder er ikke medtaget i F.Aa.s opgørelse over skader. Dette skyldes nedsivning af vand i husets østlige del som følge af ituslåede tagplader. Ovenstående er den håndværksmæssig del.

I opgørelsen er ikke taget højde for al den rengøring jeg indtil nu har udført, bare for at skåne mit hjem for yderligere skader.

I opgørelsen over skader fra F.Aa. dateret den 25. januar 05, mangler der ca. 35.500 kr. plus moms.

Murer	30.000	kr.
EL	2.500	kr.
Dif. tømrer og F.Aa.	3.000	kr."

Som svar til ovenstående anførte selskabet ved skrivelse dateret 18/2 2005:

"**ad/tagplader og isolering**:
Vi erstatter de skadede tagplader og den skadede isolering, og begge dele er indeholdt i erstatningstilbudet.

ad/gavlmur:
Revner i gavlmur er ikke indeholdt i erstatningstilbudet, da jeg først så dem, da jeg var forbi dit hus den 14. februar. Revnerne har et omfang og en karakter der ikke berettiger til ommuring af gavlen. Revnerne kan/skal udkradses og omfuges. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på at farveforskelle efter en reparation, ikke er omfattet af forsikringen. Vi vil erstatte disse revner med kr. 4.000 inkl. moms.

ad/tagrender:
Jeg så også på tagrenderne, og jeg kunne ikke umiddelbart se yderligere skade. Er der yderligere skade på tagrender, udover det der er indeholdt i erstatningstilbudet, vil vi naturligvis erstatte.

ad/el-installationer:
El-installationer er indeholdt i erstatningstilbudet.

ad/køkkengulv, loft og vægge i trapperepos:
Er ikke indeholdt i erstatningstilbudet, og jeg vil se på disse skader, efter taget er repareret.

ad/eget arbejde:
Eget arbejde med optørring, er indeholdt i erstatningstilbudet.
Hvis du udfører yderligere arbejde som ikke er indeholdt, vil vi naturligvis erstatte."

Klageren anførte herefter ved skrivelse dateret 20/2 2005:

"Jeg står fuldstændig uforstående over for brev fra F.Aa. dateret den 18 februar. I overensstemmelse med en fagmand en murer, der har været for at besigtige skaden på husets gavl har jeg i mit brev taget udgangspunkt i murerens vurdering. Gavlen skal mures om.

F.Aa. tilsidesætter fuldstændig en faglig vurdering af skadens omfang på husets gavl.
Muren har under storm forskubbet sig 5 cm fra gavlens spids og ned til vinduerne, mursten hvorpå remmen holder spær er faldet ud mod syd og mod nord er første murstenskift løse og revnet ca. 4 sten mod nord.
F.Aa. skriver i brev af 18. februar. At han har besigtiget huset den 14. februar hvis han har været tæt på huset ville han kunne se at gavlen vipper ind med 5 centimeter. Skaden kan ikke repareres for de bevilligede 4.000 kr.
...
Jeg skal have dækket de faktiske udgifter efter skaderne på huset, og ønsker snart en fuld og endelig opgørelse der dækker skaderne, således at mit hus kan føres tilbage i samme stand som før skaden.
3 gange har huset nu været oversvømmet med vand indvendig, husets loft i stue og køkken bliver mere og mere beskadiget.
Elinstallationer skal gennemgås, således at de er sikkerhedsmæssigt forsvarlige.
Jeg kan på ingen måde acceptere brev af 18. februar 05 fra skadekonsulent.
Jeg må have en realistisk vurdering af stormskaderne på mit hus, rapporten fra teknikergruppen ligger tæt på hvad jeg selv vurdere af skader efter stormen.
Topdanmark kan jo stille en murer til rådighed for at vurdere skaderne på murstenene.

Der er nu gået 1 1/2 måned siden taget fløj af huset, 3 gange er huset blevet oversvømmet inde, jeg skal ikke bare tørre vand op, jeg skal rent faktisk skure gulve efter vand fra et gammelt loft der afgiver en meget fedtet gul farve.
Det er af afgørende betydning at husets gavl/bærende konstruktion bliver sat i stand, således at den er bærende, og tømreren kan komme i gang med taget."

Ved senere skrivelse dateret 11/3 2005 anførte klageren:

"Jeg ønsker derfor med dette brev at præcisere min opfattelse af vort (langvarige) kunde/leverandør forhold på følgende måde:

1) Topdanmark er naturligvis forpligtiget til at bringe huset tilbage i samme stand, som før stormskaderne. Under skyldig hensyntagen til policens ordlyd, naturligvis.

2) At vurdere omkostningerne ved de nødvendige reparationer på huset - både de umiddelbart opståede som følge af selve stormen, og de efterfølgende skader, som følge af forsinkelserne i reparationerne - er naturligvis vanskelige at afklare med sikkerhed. Dertil kræves for det første stor byggeteknisk indsigt, og for det andet kan det næppe gøres før under selve reparationsprocessen, hvor eventuelle skjulte skader vil fremstå. Men at huset skal bringes tilbage til samme stand som før skaderne opstod, kan der naturligvis ikke herske tvivl om. Men altså nok om prisen på reparationerne og størrelsen af de samlede omkostninger.

3) Med al skyldig hensyn til denne vurderingsmæssige usikkerhed, kan Topdanmarks formuleringer som:

a. 'Sådan dækker vi skaden' ... 'Vi tilbyder en erstatning på i alt kr. 173.750 inkl. moms'. (Jeres brev af 25/1-05)

b. 'Sådan dækker vi skaden'... 'Vi vil erstatte disse revner med kr. 4.000 inkl. moms' (Jeres brev af 18/2-05)

kan derfor på ingen måde accepteres som en endelig afgørelse, men alene som jeres - sikkert fornuftige - antagelser om hvad de nødvendige reparationer sikkert vil koste med den på det tidspunkt herskende viden. Jeres formuleringer som:
'Revner i gavlmur er ikke indeholdt i erstatningstilbudet, da jeg først så dem, da jeg var forbi dit hus den 14. februar', og 'Jeg så også på tagrenderne, og jeg kunne ikke umiddelbart se yderligere skade' (begge citater fra Jeres brev af 18. februar), understreger jo kun yderligere denne usikkerhed. En usikkerhed, som naturligvis ikke fritager Topdanmark for at bringe, ejendommen tilbage til sin oprindelige stand."

Herefter foretog selskabet endnu en besigtigelse af bygningen, og selskabets skadekonsulent A.N.S. anførte som følge heraf ved skrivelse dateret 14/4 2005:

"Jeg har besøgt dig to gange. Senest den 6. april 2005, hvor vi sammen med murer og tømrer så på skaderne.

Ved besøget blev vi enige med håndværkerne om, at vores tidligere kalkulation af F.Aa. på i alt 173.750 kr. inkl. moms indeholder det i F.s rapport angivne omfang samt ca. 20 m^2 loft i køkken, murerarbejdet med gavl og læmur, og malerarbejde for 5.000 kr. kontant.
El-arbejdet er ligeledes inkluderet i prisen. Vi aftalte dog, at såfremt kontrol og evt. reparation af el-installationen overstiger 9.000 kr. ekskl. moms, skal jeg kontaktes.
Vi enedes ligeledes om, at erstatningen hæves med 12.000 kr. til nyt vinylgulv i køkkenet og 3.000 kr. til dækning af en flagstang.

Som aftalt sender jeg dig en opgørelse.

Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgifterne til:

- Omfang jf. rapport af 25. jan 2005

Inkl.:
- Ca. 20 m^2 loft i køkken
- Kontanterstatning på 5.000 kr. for malerarbejdet
- Murerarb. med gavl

Ekskl.:
- Vinylgulv i køkken
- Flagstang
- Derudover dækker vi løsøre for i alt 3.650 kr. kontant.

Vi erstatter ikke:
- Det rustne jernrør i læmuren.

De udgifter skal du selv betale, fordi der alene er tale om nedbrud af jernet pga. af alder og manglende konstruktiv/ kemisk beskyttelse.

Vi har aftalt
Vi aftalte at du kan bruge erstatningen som delvis betaling af en total tagrenovering mm.

Vi vil udbetale erstatningen i takt med færdiggørelse af arbejdet.

Vi aftalte endvidere at jeg udbetaler kontanterstatningen for eget malerarbejde og for vandskadet løsøre, som vi aftalte til en værdi af 3.600 kr.

Økonomioversigt
Jeg har udarbejdet en foreløbig oversigt, over de forskellige ydelser vi erstatter.

Kontanterstatning		
Malerarbejdet	5.000,00	kr.
Skadet løsøre	3.650,00	kr.
Afventer regning på reparation		
Jf. rapport af 25.01.05 (minus kontant 5.000)	168.750,00	kr.
Gulv i køkken	12.000,00	kr.
Flagstang	3.000,00	kr.
I alt	192.400,00	kr."

Klageren anmodede i august 2005 telefonisk om betaling af opmagasinering af indbo medens udbedringen af bygningen stod på. Som følge heraf anførte selskabet ved skrivelse dateret 5/8 2005:

"Jeg henviser til vores telefonsamtaler i går og i dag omkring opmagasinering af dit indbo, medens der er håndværkere på din ejendom.

Da vores sidste telefonsamtale blev afsluttet lidt hurtigt, vil jeg blot følge op på vores samtale.

Som jeg oplyste, kan vi ikke betale udgiften til opmagasinering af dit indbo, da det ikke er nødvendigt for at udbedre den stormskade, der er sket på din ejendom."

Klageren anførte efterfølgende ved skrivelse dateret 9/8 2005:

"Jeg må anmode Topdanmark om at overholde de forpligtelser der ligger i de forsikringsbetingelser jeg igennem mange år har betalt til.

Jeg vil gøre Topdanmark ansvarlig for mit indbo, der den 12. august bliver opbevaret i en aflåst container på adressen R. K.vej 22. Møblerne skal stå i denne container til udgangen af september 2005.
Som det fremgår af Topdanmark brev af 14. april 05 ('Vi dækker stormskaden') fremgår det at forsikringen dækker nyt loft i stuen, loft i køkken, samt gulv i køkkenet. Tømrerens tilbud efter stormskaden er givet i forhold til at huset er tømt for møbler. Dette må betragtes som værende et must.

Jeg må citere det af mig oplyst af P.N.J. 'Å.S. siger det er fordi hun skal have mere lavet yderligere ved huset, at møblerne skal ud'. Jeg kan ikke acceptere denne afgørelse."

Som følge heraf anførte selskabets skadekonsulent A.N.S. ved skrivelse dateret 22/8 2005:

"Vi dækker ud- og indflytning samt genhusning/opmagasinering, hvis ejendommen ikke kan benyttes efter en dækningsberettiget skade.
Udskiftning af et loft eller gulv i en stue eller køkken gør ikke et hus uanvendelig, og berettiger dermed ikke erstatning for genhusning eller opmagasinering.
Du har valgt at lade huset renovere i forbindelse med udbedring af stormskaden og har selv indhentet tilbud på arbejdet. At du har accepteret et tilbud med den forudsætning at huset er tømt vedkommer ikke forsikringsdækningen.

Ved mit besøg den 06.04.05 blev vi enige om, at omfang og erstatning i F.Aa.s rapport af 25.01.05 var gældende med tillæg på 12.000 kr. for skadet gulv i køkken, 3.000 kr. for en flagstang og 3.650 kr. for skadet løsøre.

Af F.Aa.s rapport fremgår under punktet 'Sådan dækker vi skaden':

'... bygningsrengøring, ind- og udvendig malerarbejde, eget arbejde med optørring, afdækning, flytning af møbler. ...'

Du har således fået erstatning for eget arbejde med at flytte rundt på møblerne (inden for husets egne rum) samt rengøring mm."

Selskabets skadekonsulent A.N.S. anførte slutteligt ved skrivelse dateret 28/11 2005:

"Jeg skriver til dig for at fortælle, at jeg har betalt restbeløbet på 70.214 kr. af din erstatning til N. Byggeservice.
Jeg vedlægger den anviste faktura nr. 203 og beder dig samtidig om at betale restbeløbet til N. Byggeservice.

Vi erstatter ikke ekstraregningerne
Ekstra regningerne til T. og P. vedrører begge nogle ting som ikke var skadet under stormen den 8. januar. Jeg kan desværre ikke erstatte disse udgifter, som skyldes at du har om- og tilbygget huset i forbindelse med rep. af skaden.

8. 69.647

Jeg afslutter skadesagen
Jeg har hermed betalt i alt 192.400 kr. jf. min rapport af 14.04.2005 og afslutter derfor sagen."

Klageren har ved skrivelse dateret 20/6 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de faktiske udgifter som følge af udbedringen af stormskaderne på klagerens hus. Klageren har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med stormen den 8. januar 2005 blev mit hus meget beskadiget.
Gavlen mod vest knækkede, tag, sternbrædder, tagrender m.v. blæste rundt i hele området. Træer + drivhus var ødelagt.
...
Jeg har under forløbet modtaget breve fra Topdanmark, som jeg ikke synes var mig værdig, jeg har under forløbet været meget fleksibel. Og står uforstående over for at forsikringen ikke vil betale dokumenteret udgifter som vedlagt i overslag.
...
Vedr. min sag med Topdanmark.

Hermed en opgørelse over hvad jeg mener Topdanmark, har reduceret i de faktiske udgifter vedr. stormskaden på mit hus.

N. Bygge service opgørelse fra den 24.1. 2005.	176.465,00	kr.
Vedlagt faktura 22.3.05 afdækning af tag.	17.021.00	kr.
Leje af container til indbo. Regning vedlagt fra R.	4.600.00	kr.
Ødelagte tlf. T.	2.895.00	kr.
Opsætning af brændeovn	4.900.00	kr.
Leje af slibemaskine til vandskade gulv i stuen	2.300.00	kr.
Dif. På elregning fra B.	3.250.00	kr.
Ødelagt Kelimtæppe	1.000.00	kr.
Udgifter i alt	**212.406,00**	**kr.**

Topdanmark. Brev af 14.4.05 bevilliget	173.750.00	kr.
Dif.	39.000.00	kr.
Ekstra udgifter til varme, havde ingen tag på huset før november ca. 3.500.00 kr. vedlagt i kopi.	42.500.00	kr.

Jeg har fået et beløb til ny flagstang 3000 kr.
Ødelagte vandbeskadiget lampeskærme og højttaler er ikke dækket.
Ud over de manglende 39.000 kr. til rep. af huset har jeg intet fået for eget arbejde.

Væg og loft i stuen skulle udskiftes og behandles og males	30 timer
Væg og loft i køkken og gang skulle males.	30 timer
Maling af loft og kældernedgang.	15 timer
	65 timer af 150 kr. pr. time
	I alt 11.250 kr.

Jeg fik 5000 til maling.

9. 69.647

Leje af container til udendørs oprydning af nedfaldne tagrende, tagplader, sternbrædder, og væltet træet flagstang og drivhusglas. **4000 kr.**"

Selskabet fastholdt ved skrivelse dateret 1/8 2006 sin afgørelse over for nævnet. Selskabet havde inden afsendelsen af ovennævnte skrivelse indhentet udtalelse fra den skadekonsulent, der havde behandlet sagen. Skadekonsulent A.N.S. anførte som følge heraf ved skrivelse dateret 29/7 2006:

"**Så meget har vi betalt i erstatning**
Det er ikke korrekt når forsikringstager oplyser at vi har bevilget 173.750 kr. i erstatning.
Vi har i alt udbetalt 192.400 kr. i erstatning for skaden i overensstemmelse med min skaderapport af 14.04.2005

Sådan er vi nået frem til erstatningen
Ved min genbesigtigelse af skaderne den 06.04.2005, hvor og både murer, tømrer samt forsikringstager var til stede, gennemgik vi sammen skadeomfanget og prisen. Vi blev enige om det beløb der fremgår af min skaderapport af 14.04.2005 på i alt 192.400 kr.

Tømreren havde i sit tilbud (98-342333) af 24.01.2005 på i alt 176.465 kr. inkl. moms medregnet flere materialer end der var skadet. Bl.a. blev vi enige om, at der kun var skadet 105 stk. tagplader i stedet for 195 stk., 10 stk. rygninger i stedet for 18 stk., 10 lbm tagrende i stedet for 18 lbm og 56 m^2 isolering i stedet for 100 m^2. Denne reduktion har en værdi af ca. 44.000 kr. inkl. moms. Vi blev derfor enige om, at erstatningsbeløbet på 173.750 kr. inkl. murer-, el-, maler- afdæknings- og eget arbejde, som min kollega F.Aa. tidligere havde tilbudt, var ok, og kunne indeholde de ekstra 20 m^2 loft i køkkenet, som var blevet vandskadet efter F.s besøg. Dette blev godkendt af både murer, tømrer og forsikringstager. Ud over dette beløb accepterede jeg at erstatte 12.000 kr. for det skadede vinylgulv i køkkenet, 3.000 kr. for en flagstang og 3.650 kr. for vandskadet løsøre. I alt 192.400 kr.

Det har jeg aftalt med forsikringstager
Væggene i stuen var misfarvede inden skaden. Jeg aftalte derfor med forsikringstager at hun selv ville sørge for maling af væggene her, kun gavlvæggen var misfarvet af nedbør. Vi aftalte at hun ville udføre det indvendige malerarbejde selv mod en kontanterstatning på 5.000 kr. (ud af de 173.750 kr.)
Vi aftalte endvidere, at det nu tilbudte beløb var et fast beløb som kunne anvendes som delvis betaling af en totalrenovering at taget.
Den eneste usikkerhed lå i el-arbejdet, hvor vi aftalte at såfremt prisen på el-arbejdet oversteg 9.000 kr. ekskl. moms (11.250 kr. inkl. moms) skulle jeg kontaktes.

Sådan er erstatningen for løsøret gjort op
Ved min besigtigelse havde forsikringstager flg. krav, som blev accepteret af begge parter og udbetalt sammen med de 5.000 kr. for malerarbejdet den 14.04.2005.

Af mit håndskrevne notat fra besigtigelsen fremgår:

Havemøbler af plast:	1.200,00	kr.
Div. drivhusglas (egentlig ikke løsøre):	1.000,00	-
Tæppe:	250,00	-
Rensning af stol:	250,00	-
Højttalere:	1.000,00	-
ALT:	3.650.00	kr.

Jeg har flg. kommentarer til forsikringstagers opgørelse
Som nævnt under punktet 'Sådan er vi nået frem til erstatningen' er opgørelsen (tilbudet) fra N. ... Bygge Service på 174.465 kr. inkl. moms reguleret ned med ca. 44.000 kr. jf. aftale med tømrermester P.N. ved min besigtigelse den 06.04.2005.

Erstatningen for afdækning og oprydning mm, er indeholdt i erstatningsbeløbet jf. F.Aa.s rapport af 25.01.2005
Prisen for afdækning af taget på 17.021 kr. er efter aftale med forsikringstager reduceret med 4.800 kr. til 12.221 kr. som er betalt til tømreren den 20.06.2005. Reduktionen skyldes at forsikringstager selv havde udført oprydningen. De 4.800 kr. er således udbetalt i restbeløbet til N. Byggeservice.

Lejen af container til opbevaring af møbler er ikke dækket af forsikringen. Det er tidligere meddelt forsikringstager, at vi ikke dækker for opmagasinering af møblerne, idet kun stuen og køkkenet var omfattet af skaden. Møblerne i disse rum kunne have været opmagasineret i de øvrige rum i huset medens loftet blev udskiftet. Vi er af den overbevisning at huset skulle tømmes helt for møbler pga., at forsikringstager har valgt at lade hele taget udskifte fra et bølgeeternittag til et papdækket tag. Se vedlagte fotorapport.

Vi har afvist at betale for omlægning og nedgravning af tlf. stikledningen. Det har vi gjort fordi vi mener, at det ikke var nødvendigt at flytte stikledningen for at kunne reparere gavlen, som ikke var skadet på den nederste del hvor tlf. stikledningen var placeret. Se vedlagte fotorapport.

Vi har afvist at betale for opsætning af brændeovn. Det har ikke været nødvendigt at flytte brændeovnen for at udbedre skaden. Iflg. bekræftelse nr. 89... af 20.10.2005 fra P. & E. er der tale om en ny taginddækning af skorstenen inkl. montering. Taginddækningen var ikke skadet af stormen, men udskiftningen er nødvendiggjort fordi forsikringstager har ændret tagbeklædningen fra bølgeeternit til tagpapdækning, hvilket kræver en anden type inddækning. Se vedlagte fotorapport.

Leje af slibemaskine til vandskadet gulv i stuen. Vi er ikke blevet præsenteret for kravet før, og hverken F.Aa. eller jeg er blevet forevist en vandskade eller har godkendt erstatning heraf. Hvis stuegulvet er blevet vandskadet pga. utæt tag eller afdækning mener jeg at vi må erstatte beløbet på 2.300 kr. til forsikringstager.

Jeg er ikke blevet kontaktet vedr. en forøget udgift til elektriker før eller efter udbedring af skaden. Men hvis jeg modtager en kopi af fakturaen, vil jeg gennemgå den. Hvis den kun omhandler skaden og ikke har noget med renoveringen og etablering af en ny udestue at gøre, må vi erstatte differencen jf. punktet 'Det har jeg aftalt med forsikringstager'.

Det ødelagte kelimtæppe er erstattet til dagsværdi efter aftale med forsikringstager ved min besigtigelse og som anført under punktet 'Sådan er erstatningen for løsøret gjort op'.

Vi har erstattet flagstangen med 3.000 kr. Fakturaen på 1.315 kr. er betalt til Aa. F. og S. den 20.06.2005. Differencen på 1.685 kr. er således udbetalt i restbeløbet til N. Byggeservice.

Jeg har ikke før modtaget et krav for ødelagte lampeskærme. Højttalerne er dækket jf. punktet 'Sådan er erstatningen for løsøret gjort op'. Såfremt lampeskærmene er ødelagte af nedbør, vil vi naturligvis se på sagen og taksere dem.

Forsikringstager har opgjort eget arbejde med maling inkl. stuen, som ikke var dækket, til 75 timer å 150 kr.
Vi erstatter eget arbejde med maks. 75 kr. pr time. Da vi skal reducere timetallet med arbejdet i stuen passer det udbetalte beløb på 5.000 kr. meget fint.
Se evt. under punktet 'Sådan er vi nået frem til erstatningen' hvoraf det også fremgår, at erstatning for udendørs oprydning og containerleje til oprydningsmaterialer er inkluderet i den tilbudte og aftalte erstatning."

Skadekonsulent A.N.S. har tillige vedlagt en fotorapport til brug for nævnets behandling.

Klageren overgav herefter den videre korrespondance til en advokat, der ved skrivelse dateret 11/8 2006 anførte:

"Min klient har opgjort sit krav, jf. opgørelse af 20. juni 2006.

Det fremgår heraf, at der er tale om min klients faktiske udgifter.

Endvidere fremgår det, at min klient selv har afholdt strengt nødvendige udgifter på kr. 42.500,00.

Dertil kommer værdien af min klients eget arbejde på kr. 11.250,00.

I forbindelse med udbedring af stormskaden fik min klient foretaget enkelte ændringer i huset, men dette er sket for egen regning, og udgiften hertil er ikke indeholdt i ovenstående beløb.

Min klient er blevet bedt om at kommentere Topdanmarks brev af 1. d.s., hvilket er vanskeligt, idet dette brev ikke forholder sig til de enkelte punkter i min klients krav.

Jeg går ud fra, at Topdanmark snarest finder ud af [at] betale de yderligere krav, som kan anerkendes og at Topdanmark derefter i en mere konkret besvarelse forholder sig til de udgifter, som er anført i min klients opgørelse af 20. juni 2006.

Udgifterne er kun delvist refunderet af Topdanmark, og det må snarest afklares om det skyldes, at Topdanmark finder udgifterne for udokumenterede, unødvendige eller at der i øvrigt skulle være specielle forhold vedrørende forsikringsaftalen, der berettiger Topdanmark til at undlade at dække udbedringsomkostningerne."

Selskabet anførte som følge heraf ved skrivelse dateret 11/9 2006:

"L.S. [klagers advokat] anfører, at klagers krav svarer til de faktiske udgifter, og henviser til klagers opgørelse fra den 20. juni 2006. Det er ikke korrekt. Beløbet 176.465 kr. fra N. Byggeservice er et tilbud, som skadekonsulenten efterfølgende har forhandlet ned, jf. rapport fra den 14. april 2005 og brev fra den 29. juli 2006. Der er altså ikke tale om faktiske udgifter, men om et tilbud som indeholder et større omfang end det skadede.

I øvrigt må vi gøre opmærksom på, at klagers faktiske udgifter ikke er udtryk for den erstatning, som hun er berettiget til. Klager har valgt at renovere hele taget med et andet tagmateriale end det, der var delvist skadet. De faktiske udgifter til dette vil naturligvis være højere end en reparation af det skadede.

Skadekonsulenten pointerer endvidere, at han havde forhandlet og aftalt prisen på reparationerne med klagers håndværkere, inden arbejdet blev påbegyndt. Da klager imidlertid ønskede at renovere hele taget med en anden tagbeklædning, blev der aftalt et fast beløb, som selskabets andel, jf. skadekonsulentens rapport fra den 14. april 2005.

For så vidt angår klagers påstand om, at hun har haft ekstra udgifter på 42.500 kr. henviser vi til skadekonsulentens rapport fra den 29. juli 2006.

Klager gør gældende, at vi har bevilliget 173.750 kroner i erstatning. Det er ikke korrekt. Vi har aftalt og udbetalt 192.400 kroner i overensstemmelse med skadekonsulentens rapport fra den 14. april 2005.

Vi har udbetalt 5.000 kroner for eget arbejde
Som tidligere forklaret, erstatter vi eget arbejde med 75 kroner i timen. Erstatningen er fastsat og udbetalt i overensstemmelse hermed og som aftalt med klager. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at vi ikke dækker for maling af væggene i stuen; dette er aftalt med klager, jf. skadekonsulentens brev fra den 29. juli 2006.

Der er tale om væsentlige ændringer
Der er ikke blot tale om mindre ændringer i tagbeklædningen. Klager ændrer tagbeklædningen fra bølgeeternit på lægter til en listedækning med tagpap på fast brædde- eller pladeunderlag. Derudover ændrer hun en åben overdækket terrasse til en

lukket udestue. Der er således tale om væsentlige ændringer, og det virker derfor naturligt, om klager har haft udgifter, som ikke er dækket af forsikringen.
...
Vi har udbetalt den erstatning, som var aftalt såvel med håndværkere som med klager, inden arbejdet blev påbegyndt.

Da klager ønskede at foretage en mere omfattende renovering blandt andet af taget, blev erstatningen aftalt til et fast beløb. Dette er normal procedure, når en kunde ønsker at anvende en erstatning som delvis betaling af en større renovering. Erstatningen er aftalt, inden arbejdet blev påbegyndt, netop fordi det er umuligt efterfølgende at afgøre omfanget af det skadede. Omfang og pris er aftalt med klagers håndværkere den 6. april 2005, og klager var selv til stede på dette tidspunkt.

Efter selskabets opfattelse har vi udbetalt den erstatning, som klager har krav på i henhold til vilkår og i øvrigt også helt i overensstemmelse med de aftaler, som skadekonsulenten har indgået med klager."

Herefter anførte klagerens advokat ved skrivelse dateret 28/9 2006:

"Jeg skal gøre opmærksom på, at tilbudet for så vidt angår kr. 176.465,00 fra N. Byggeservice ikke er blevet forhandlet ned.

Tilbudet omfatter ikke andet end det skadede ved stormskaden, og vedrører samme tagtype, nemlig B5.

Min klient har valgt en anden tagtype, og de faktiske forøgede udgifter herved har hun selv båret.

De er ikke indeholdt i tilbudet, og Topdanmark har ikke tidligere anført, at der var noget i vejen med tilbudet, som tværtimod er accepteret af Topdanmark

Det er korrekt og fastholdes, at Topdanmark har bevilliget kr. 173.750,00 i erstatning, jf. tilbudet fra N. Byggeservice.

Min klient er ikke uenig i, at der er udbetalt kr. 192.400.00, men dette er til dækning af andre udgifter, som der nærmere er redegjort for i min klients brev af 20. juni 2006.

Det er meget overraskende, at Topdanmark hævder, at der er udbetalt erstatning for eget arbejde med kr. 5.000,00. Dette beløb er udbetalt til dækning af maling, hvilket tillige fremgår af min klients brev af 20. juni 2006.

Der er ikke tale om særlige store ændringer vedrørende tagbeklædningen. Der er anvendt et andet materiale og en mindre del af konstruktionen er ændret, men dette er som sagt uden betydning for de udgifter, som det påhviler Topdanmark at betale, idet min klient selv, har båret enhver fordyrelse som følge af ændret materialevalg.

Tilbudet fra N. Byggeservice indeholder ikke udgifter, som kan henføres til ændret materialevalg eller anden konstruktionsmåde.

Topdanmarks skadeskonsulent bør kontakte min klient vedrørende vandskade på gulv, og krav vedrørende lampeskærm og elektrikerudgifter, men da dette endnu ikke er sket, bør disse erstatningsposter medtages i Ankenævnets afgørelse."

Som svar herpå har selskabet i skrivelse af 5/10 2006 bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere kommentarer, da vi mener, at vi ved tidligere breve har kommenteret og afvist samtlige klagers anbringender.

Derudover kan vi tilføje, at bevisbyrden for skaden og kravets størrelse påhviler klager. Vi har opfordret klager til at kontakte vores skadekonsulent for så vidt angår en eventuel vandskade på gulv, lampeskærm samt elektrikerudgift, og denne opfordring gentager vi hermed."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**33 Sådan beregnes erstatningen**

A Skader på bygninger og bygningsdele
Erstatningen beregnes efter nyværdi, som er det beløb, det uden unødvendig forsinkelse vil koste at genoprette skaden med samme byggemåde og på samme sted.
Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de skadede eller på byggematerialer eller byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.
Der ydes ingen erstatning for beskadigelse af kosmetisk art, eller for eventuelle farveforskelle mellem erstattede ting og de oprindelige."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes det, at klageren i forbindelse med udbedringen af stormskaderne har fået foretaget en række forbedringer på sit hus. Der blev derfor aftalt et fast erstatningsbeløb inden arbejdets udførelse.

Herefter finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere den af selskabet betalte erstatning, da denne findes at modsvare udgiften til udbedring af de dækningsberettigede skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann