806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 71.909:

xxxx xxxxxx xx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med beskadigede mursten.

Selskabet og klagerne er efter sagens indbringelse for nævnet kommet til enighed om, at selskabet skal yde dækning til udskiftning af 230 mursten. Sagen drejer sig herefter alene om prisen for at få arbejdet udført.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1901, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/5 2004.

Selskabet og klagerne blev efter en besigtigelse den 21/11 2007 enige om, at 230 mursten på ejendommen skulle udskiftes. Selskabet anførte som følge heraf til klagernes advokat:

> "Efter at De var kørt, blev vi enige om at medtage reparation af de to revner i entreprisen.
>
> Kan De godkende vedhæftede udkast til entreprisebeskrivelse, eller måtte der være ønske om ændringer, bedes dette meddelt inden endelig entreprisebeskrivelse udarbejdes?
>
> Det blev under besigtigelsen aftalt, at forsikringstager udpeger en murermester til at afgive pris, samt at Alm. Brand udpeger én.

Det er endvidere aftalt, at billigste pris danner grundlag for erstatningens størrelse, uanset at forsikringstager vælger en anden mere omfattende løsning.
Forudsætning for betaling fra forsikring er, at erstatningsbeløbet anvendes til facadernes forbedring med ført bevis for anvendelsen i form af faktura."

Murermester E.B. anførte i tilbud på udskiftning af murstenen af 13/12 2007:

"Samlet pris ex. moms	kr.	126.800,00
Moms	kr.	31.700,00
Samlet pris inkl. moms	kr.	158.500,00

Forbehold:
Da der er tale om renovering af eksisterende murværk ydes der ingen garanti for arbejdet.
Omfanget af 230 mursten anvises præcis af sagkyndig fra forsikringsselskab."

Murerfirma B. anførte i tilbud af 24/1 2008:

"For skiftning af 230 sten i facade på stuehus.
Der gives pris på at udbedre to sætningsskader i murværk i samme pris
Prisen er inkl. stillads samt materialer til den korrekte udførsel.
Samlet pris eks moms udgør 167.345 kr. kr. 167.345,00 "

Murerfirmet M. & S.H. anførte i tilbud af 7/2 2008:

"I henhold til behagelig samtale har vi hermed fornøjelsen at fremsende tilbud på ovenstående, som følger:

Udskiftning af sten m.m. som beskrevet i udbudsbrev af 21. december 2007.
Samlet pris excl. moms kr. 161.800,00 "

Klagernes advokat nedlagde ved skrivelse af 1/6 2007 over for nævnet påstand om, at selskabet skulle anerkende antallet af ødelagte mursten. Efter at selskabet og klagerne var blevet enige om, at selskabet skulle betale for udskiftning af 230 mursten, anførte klagernes advokat i skrivelse af 17/4 2008 til nævnet:

"Efter at have holdt utallige møder på ejendommen, blev skadens omfang, som er anerkendt af Alm. Brand, i november måned 2007 fastlagt, og jeg henviser til notat - som vedlægges i kopi - udarbejdet af taksator K.M. fra Alm. Brand. Parterne enedes ligeledes om hver at pege på en murermester med henblik på at få omfanget - og dermed prisen - for det arbejde, som man var enige om skulle udføres som en dækningsberettiget skade.

Forsikringstager henvendte sig straks herefter til murermester E.B. ..., som afgav et mundtligt tilbud på kr. 126.800,00 med tillæg af moms - i alt kr. 158.500,00, hvilket tilbud senere blev fremsendt skriftligt til min klient - tilbuddet vedlægges. Samtidig hermed rettede Alm. Brand henvendelse til en af dem valgt murermester, som imidlertid afslog at give tilbud på arbejdet, idet det for ham vanskeligt at sige, hvor lang tid der ville gå med udskiftning af de enkelte sten.

Herefter indhentede hver part tilbud fra de af dem valgte firmaer, og der vedlægges kopi af forsikringstagers indhentede fra B&B Byg ApS - tilbuddet lød på kr. 167.345,00 med tillæg af moms - i alt kr. 209.181,25. Samtidig indhentede Alm. Brand tilbud fra Murermester M. & S.H. A/S … - tilbud dateret den 7. februar 2008, hvilket tilbud lød på kr. 161.800,00 med tillæg af moms - i alt kr. 202.250,00 - tilbuddet vedlægges i kopi.

Man er nu i den ejendommelige situation, at forsikringsselskabet Alm. Brand, der har accepteret omfanget af arbejdet, ikke vil acceptere de indhentede tilbud og dermed udbetale erstatning herefter. Situationen er så grotesk, at der under de omfattende forligsdrøftelser, hvor forsikringstager har udvist en udstrakt vilje til at få løst denne sag på en tilfredsstillende måde, har tilbudt at være tilfreds med til fuld og endelig afgørelse af dette spørgsmål at modtage kr. 125.000,00 inkl. moms.

Jeg skal således anmode Ankenævnet om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag, idet jeg allerede nu forud kan konstatere, at Alm. Brand vil søge endnu et tilbud indhentet, idet de telefonisk overfor undertegnede har tilkendegivet, at de fortsat er af den opfattelse, at de priser, som der er givet, er alt for høje. Dette afvises, og jeg skal opfordre Ankenævnet til at afvise dette, idet det er forsikringstagers opfattelse, at 3 af hinanden uafhængige murermestre - tilmed anerkendte murermestre - efter min opfattelse ikke kan tage fejl."

Selskabet anførte i skrivelse af 21/5 2008 til nævnet:

"**Forligsdrøftelser**
Den 21. november 2007 besigtigede vores skadekonsulent bygningens facader og gavle sammen med arkitekt H.E.S.-L. fra Alm. Brand. Herudover deltog M.G. og forsikringstagernes advokat, P.A.J. Besigtigelsen fandt sted på opfordring af advokat P.A.J., *se brev af den 2. oktober 2007 til ankenævnet.* En besigtigelse som vi ikke fandt behov for, men som der blev støttet op om fra ankenævnets side.

Formålet med besigtigelsen var endegyldigt at få sat tal på antallet af de facademursten, som havde skader, der afveg fra, hvad der er sædvanligt og forventeligt i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af den fælles gennemgang af bygningens facader og gavle blev parterne enige om, at det samlede antal facademursten kunne opgøres til 230 stk. Samtidig blev det aftalt, at hver part skulle indhente en pris på udskiftning af stenene fra hver sin murer, *se kopi al skade-aftaleseddel* (bilag ..). I forlængelse af besigtigelsen blev der også udarbejdet et udkast til entreprisebeskrivelse (fremlagt af advokat P.A.J.), som er tiltrådt af begge parter.

Vi kontaktede herefter vores murer, som efter sin besigtigelse valgte at takke nej, da han blev klar over, hvem der ejede den bygning, som arbejdet skulle udføres på. Vores skadekonsulent orienterede straks forsikringstagernes advokat herom, som anbefalede os at kontakte en navngiven murer …, som han selv havde gode erfaringer med. På daværende tidspunkt havde vi ikke andre muligheder for at opfylde aftalen, hvorfor vi valgte at rette henvendelse til det pågældende firma, M. & S.H. A/S.

I starten af februar 2008 forelå tilbuddene fra de to firmaer, som havde accepteret at give tilbud på udskiftning af stenene i facader og gavle. Tilbuddene fra henholdsvis Murerfirma B&B Byg ApS (fremlagt af advokat P.A.J.) og M. & S.H. A/S (fremlagt af advokat P.A.J.) lyder begge på ca. 160.000 kr.

For så vidt angår sidstnævnte firma, som vi indhentede tilbud fra, blev vores skadekonsulent så overrasket over beløbets størrelse og de urimelige forhold, at han straks kontaktede firmaet med henblik på at få en forklaring. Her blev han på det nærmeste afvist af firmaet med den begrundelse, at vi bare kunne tage tilbuddet eller sige fra.

Som følge af denne ualmindeligt kedelige oplevelse valgte vi igen at kontakte en murer, som vores taksatorer og skadekonsulenter har gode erfaringer med fra udbedring af andre skader. Denne murer indvilgede i at afgive tilbud og udføre arbejdet under forudsætning af, at Alm. Brand var rekvirent af arbejdet, og at vi samtidig stod for al kontakt, betaling med videre i den anledning.

Vi orienterede naturligvis forsikringstagernes advokat om vores oplevelser med det ene firma, som han havde anbefalet, og om vores overordnede vurdering af de modtagne tilbud. Samtidig meddelte vi, at vi endelig havde fundet en murer, som var indstillet på at afgive tilbud og udføre arbejdet, hvis det skulle blive ham tilbudt. Som følge af denne mulighed forespurgte vi forsikringstagernes advokat, om de var indforstået i at vi lod indhente endnu et tilbud.

Tilbagemeldingen lod vente på sig, men under en telefonsamtale den 27. marts 2008 med M.G. kunne vi forstå, at forsikringstagernes advokat ikke ønskede at lade os indhente endnu et tilbud. I medfør af denne oplysning sendte arkitekt H.E.S.-L. en e-mail til advokat P.A.J., hvori vi bl.a. skrev:

'Jeg har forgæves forsøgt at komme i telefonisk kontakt med dig - derfor denne mail.
På baggrund af telefonsamtale med M.G. d. 27. marts har jeg kunnet forstå, at du ikke ønsker, at vi kommer på ejendommen med murermester K.E.K., for at lade ham afgive et tilbud på udskiftning af facadesten mv.

Egentlig troede jeg, at vi havde en aftale om at det var ok.

På den baggrund ser jeg ikke andre muligheder end at lade sagen gå tilbage til Ankenævnet for Forsikring, med mindre jeg har misforstået M.G.'

Herefter følger nogle telefonsamtaler mellem arkitekt H.E.S.-L. og M.G. samt advokat P.A.J. Konklusionen på disse samtaler er, at forsikringstagerne ikke ønsker, at der indhentes endnu et tilbud på arbejdet, men at de ønsker sagen afgjort ved et syn og skøn.

Derfor er det også korrekt, når forsikringstagernes advokat konkludere, at forligsdrøftelserne er afsluttet uden forlig.

Konklusion
Det er overordentlig beklageligt, at det ikke er lykkedes os at opnå enighed om erstatningsbeløbet størrelse, når der nu er opnået enighed om det antal facademursten, som skal udskiftes. Imidlertid kan vi ikke acceptere at betale overpris for arbejdet, som vi mener, at de indhentede tilbud er udtryk for.

Priserne i de indhentede tilbud ligger efter vores vurdering på et niveau, som er ensbetydende med, at der betales en overpris på ikke under 100 %.

Som nævnt under afsnittet 'forligsdrøftelser' har Alm. Brand haft nogle vanskeligheder med at finde en murer, som var villig til at udføre arbejdet hos vores forsikringstagere. Årsagen hertil skal ikke, som anført af P.A.N., ses i vanskeligheder med at overskue arbejdet, men

som vi allerede har redegjort for, at den pågældende murer ikke ønskede at arbejde for vores forsikringstagere. De tilbud, der foreligger i sagen, er alle fra håndværkere, som vores forsikringstagere eller deres advokat har peget på.

Selvom det efterfølgende er lykkedes os at finde en murermester, som er villig til at afgive tilbud og udføre arbejdet, er vi blevet mødt med modvilje til at forevise ham det pågældende arbejde på ejendommen.

Til ankenævnets orientering kan vi også oplyse, at vi under forligsdrøftelserne har tilbudt at lade arbejdet udføre i regning, således at uoverensstemmelsen på den baggrund kunne bilægges, hvilket foreløbig er afslået.

Herudover giver seneste indlæg fra advokat P.A.J. ikke anledning til kommentarer.

Vi forventer herefter, at sagen endelig kan blive forelagt nævnet."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 20/6 2008 til nævnet:

"Alm. Brand anfører i deres nævnte brev, at undertegnede ikke skulle ønske indhentet flere tilbud, hvilket jeg kan bekræfte er korrekt, men ud fra en helt anden motivation, end det der fremgår og de ord, der lægges mig i munden, med formuleringen som anført af Alm. Brand.

Forholdet er dette, at min klient, forsikringstageren, forsikringsselskabets taksatorer og undertegnede har holdt efterhånden adskillige møder på ejendommen, hvor navnlig forsikringstageren efterhånden har fået den opfattelse, at forsikringsselskabet forsøger at trække sagen i uhørt langdrag, at forsikringsselskabet - når der fremkommer tilbud, vurdering af arbejdets omfang, som overstiger, hvad de ønsker at betale - anmoder om at få en ny besigtigelse med en ny prisindhentning. Til orientering kan det oplyses, at der på nuværende tidspunkt er indhentet 3 skriftlige tilbud samt givet mundtligt prisoverslag i størrelsesordenen kr. 150.000,00 til kr. 160.000,00 ekskl. moms.

Jeg er enig i min klients betragtninger, allerede fordi jeg på et meget tidligt tidspunkt i sagen, såvel skriftligt som på møderne foreslog, at i og med at man kender opgavens omfang og er blevet enige om dette, at man så afholder syn og skøn om prisfastsættelsen, så der herefter ikke er nogen, der kan hverken på forsikringsselskabets side 4 eller på forsikringstagers side, med rette kan anføre, at der er opereret med forkerte priser.

Vedrørende udvælgelsen af mulige tilbudsgivere, så blev det drøftet, idet jeg foreslog - ud fra et opslag i … Telefonbogen samt mit generelle kendskab til håndværksvirksomheder/murerfirmaer …, at Alm. Brand kunne rette henvendelse til eksempelvis M. & S.H.. Det besluttede forsikringsselskabet efterfølgende at gøre, og jeg har modtaget kopi af tilbuddet fra forsikringsselskabet, som jeg nu har fremlagt i sagen - alene af den grund, at forsikringsselskabet ikke selv har fremlagt tilbuddet.
Det er af forsikringsselskabet hævdet, at man ikke ønskede, at muremester K.E.K. skulle give pris på arbejdet - til det kan jeg oplyse, at det er korrekt. Min klient har talt med den pågældende, der oplyste, at det var så vanskeligt at skønne, hvor mange timer, der ville gå med hver enkelt sten, hvorfor han ikke ønskede at give pris på arbejdet."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 8/7 2008 til nævnet:

"Det er korrekt, at der er afholdt en lang række møder på ejendommen med deltagelse af både forsikringstagerne, advokat P.A.N. samt flere skadekonsulenter fra Alm. Brand. Som udgangspunkt har der ikke deltaget håndværkere ved disse møder med undtagelse af det første, hvor forsikringstagernes håndværker var til stede. Stort set alle møderne er kommet i stand på baggrund af anmodninger eller ønsker fra forsikringstagernes og deres advokat P.A.N.s side.

Vi har ingen intentioner om at trække denne sag eller andre sager i langdrag. I den aktuelle sag har vi beredvilligt mødt op til møderne i håbet om at komme et gennembrud i sagen nærmere. Derfor skal der ikke herske tvivl om, at vi gerne havde set denne sag afsluttet for længst med en udbedring af forholdet. Imidlertid har vi, som sagen er skredet frem, erfaret, at forsikringstagerne slet ikke er interesseret i at få udført en partiel reparation, men hellere ser murværket udskiftet, idet deres murer ikke kan garantere for resultatet af en vandskuring af det nuværende murværk.

Da der endelig var opnået enighed om forholdets udbredelse, og det var tid til at indhente tilbud på arbejdet, sprang den af os udpegede håndværker i målet af den grund, som vi tidligere har redegjort for. Vi forsøgte naturligvis at skaffe en anden håndværker, som vi havde gode erfaringer med, men måtte konstatere, at vi på daværende tidspunkt ikke kunne pege på en anden reparatør, som ville påtage sig at udføre den pågældende opgave hos forsikringstagerne.

Advokat P.A.N. havde tilsyneladende ikke tilsvarende problemer med at finde firmaer, som var villige til at give tilbud på arbejdet. Vi skal imidlertid fastholde, at tilbuddene fra disse ikke er retvisende for de faktiske omkostninger til udbedring af det anerkendte forhold. Det er vores overbevisning, at en håndværker med en vis erfaring f.eks. fra hulmursisolering, hvor der altid udtages et antal mursten, vil være i stand til at udskifte de pågældende mursten langt hurtigere end de foreliggende tilbud lægger op til.

Vi vil stadig gerne dokumentere, at de indhentede tilbud er urimelige, men det forudsætter, at forsikringstagerne vil tillade, at den af os valgte håndværker, som senest har indvilget i at give tilbud på og udføre arbejdet i regning, såfremt Alm. Brand er rekvirent, får adgang til ejendommen sammen med en af vores skadekonsulenter.

Skulle det vise sig, at vores håndværker ikke kan mache de andre tilbud, er vi naturligvis indforstået i at acceptere og lægge den laveste pris af de øvrige indhentede tilbud til grund for vores erstatningsopgørelse."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommen og de ødelagte mursten til brug for sin behandling af sagen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet og klagerne efter sagens indbringelse for nævnet er kommet til enighed om, at selskabet skal yde dækning til udskiftning af

230 mursten, hvorfor tvisten herefter alene drejer sig om, hvilken pris selskabet skal betale for udbedringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne og selskabet havde aftalt, at hver af parterne skulle indhente et tilbud på udbedringen, hvorefter det billigste tilbud skulle ligge til grund for erstatningen. Det forhold, at selskabet valgte at indhente tilbud fra en murer, som klagernes advokat havde henvist dem til, kan ikke medføre, at selskabet ikke er bundet af aftalen om indhentning af tilbud. Der findes heller ikke i øvrigt at foreligge omstændigheder, der kan bevirke, at selskabet ikke er bundet af aftalen om, hvilken tilbudspris der skal lægges til grund for erstatningsudbetalingen. Selskabet skal derfor acceptere, at det billigste af de allerede indhentede tilbud skal lægges til grund for erstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det billigste af de allerede indhentede tilbud skal lægges til grund ved beregningen af klagernes erstatning.

Poul Sørensen
formand