/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.239:

xxxxxxx xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har i overensstemmelse med et indhentet og godkendt overslag opgjort erstatningen til 191.000 kr. efter fradrag af selvrisiko. Klagerne kræver 249.375 kr.

Ejendommen, der er opført i 1897, blev overtaget af klagerne den 1/12 2004. Umiddelbart efter overtagelsen blev der konstateret problemer med fugt i tagkonstruktionen. Forholdet blev anmeldt til det indklagede selskab, som afviste at yde forsikringsdækning. Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring, som afsagde kendelse i sagen den 30/1 2006 (AK 66.337). I kendelsen hedder det bl.a.:

> "Indledningsvis bemærker nævnet, at klagerne har tegnet en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning.
>
> Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at tagkonstruktionens opbygning har medført en opfugtning af spærene, som - efter nævnets opfattelse - udgør en dækningsberettigende skade.
>
> På denne baggrund må selskabet genoptage sagens behandling, hvorved bemærkes, at nævnet ikke har grundlag for at tage stilling til, hvordan og i hvilket omfang forholdet skal repareres."

Ved skrivelse af 14/3 2006 til klagernes advokat meddelte selskabet, at det agtede at følge nævnets afgørelse. Samtidig hermed anmodede selskabet klagerne om at indhente og fremsende udspecificeret tilbud til selskabets godkendelse inden den videre sagsbehandling.

Den 7/6 2006 modtog selskabet overslag af 10/5 2006 fra C. Snedker- & Tømrerforretning. Ifølge overslaget ville skadens udbedring beløbe sig til 294.191 kr. ekskl. moms.

Ved skrivelse af 6/7 2006 til klagernes advokat meddelte selskabet, at det ikke kunne acceptere det indsendte overslag, og at det derfor ønskede at foretage besigtigelse af ejendommen.

Den 11/7 2006 blev ejendommen besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, som herefter udfærdigede taksatorrapport af 13/7 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
**1) Utæt dampspærre**
Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er udført utilstrækkelig dampspærre og ventilation af tagrummet på ejendommen.
Der ses tydelig skimmelsvamp på spær over isoleringen.
Ved løft af isolering ses at dampspærre ikke er samlet korrekt.
FT oplyser at de overtog ejendommen som nyrenoveret i december 2004.
FT har intet foretaget sig på ejendommen ud over at etablere yderligere ventilation på opfordring af tømrermester.
…
**Konklusion**
**1) Utæt pampspærre**
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at utæt dampspærre afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
…
Udbedring af forholdet ses at omfatte etablering af ny dampspærre udefra, ved nedtagning af tagplader, lægter, udskiftning af isolering, etablering af tæt dampspærre, etablering af tilstrækkelig ventilation ved påforing af spær, nye taglægter, ændring af tagrender, oplægning af opr. tagplader, samt udbedring af vindskeder.

**Aldersnedskrivninger og forbedringer**
**1) Utæt dampspærre**
Efter at have besigtiget ejendommen er det min opfattelse, at der ikke skal aldersnedskrives på disse bygningsdele, idet konstruktionen er af nyere dato og da 30 % reglen derfor ikke kan overholdes.

**Tilbud/overslag**
**1) Utæt dampspærre**
Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i ca. 240.000,- eks. moms.
Forudsat at skillevægge og gavlvægge kan bevares, det er her jeg ser den største forskel i mit overslag frem for C. snedker & tømrerforretning

| | | |
|---|---|---|
| Opstilling af stillads | 1 x 15.000.- kr. | 15.000 |
| Nedtagning af tagplader for genanvendelse | 160$m^2$ á 50,- kr./$m^2$ | 8.000 |
| Nedrivning af taglægter | 360 $m^2$ á 6,- kr./$m^2$ | 2.160 |
| Nedrivning af isolering | 100 $m^2$ á 110,- kr./$m^2$ | 11.000 |
| Nedrivning af dampspærre | 100 $m^2$ á 5,- kr./$m^2$ | 500 |
| Skimmelsanering ca. 100 $m^2$ | 100 $m^2$ á 280,- kr./$m^2$ | 28.000 |
| Nedrivning af tagrende | 30 $m^2$ á 30,- | 900 |
| Etablering af dampspærre | 100 $m^2$ á 20,- kr./$m^2$ | 2.000 |
| Oplægning af ny isolering | 100 $m^2$ á 225,- kr./$m^2$ | 22.500 |
| Ventilation ved påforing af spær | 180 m á 45,- kr./m | 8.100 |
| Nye taglægter | 160 $m^2$ á 45,- kr./$m^2$ | 7.200 |
| Nye tagrender | 30m á 350,- | 10.500 |
| Oplægning af tagplader | 160 $m^2$ á 125,- kr./$m^2$ | 20.000 |
| Ændring af vindskeder | 25m á 165,- | 4.125 |
| Div. | 1 x 5000,- | 5000 |
| Bortkørsel af affald | I x 10.000,- kr. | 10.000 |
| I alt eks. moms | | 146.993.- kr. |

Der er ikke fratrukket i overslaget for aldersnedskrivninger og værditilskrivninger."

Ved skrivelse af 25/9 2006 til klagernes advokat anviste selskabet, hvorledes det omhandlede forhold kunne udbedres i henhold til taksatorrapporten. I den forbindelse oplyste selskabet, at forholdet ifølge besigtigelseskonsulenten kunne udbedres for ca. 183.750 kr. inkl. moms. Samtidig hermed blev klagerne anmodet om at indhente tilbud i overensstemmelse med taksatorens anvisning.

Klagernes advokat oplyste ved telefax af 9/3 2007 til selskabet, at klagerne var stærkt utilfredse med sagens meget langstrakte forløb. Endvidere oplyste advokaten, at det var klagernes opfattelse, at selskabet ikke havde taget højde for, at taget på den forsikrede ejendom er asbestholdigt.

Skrivelsen fra klagernes advokat blev af selskabet besvaret ved telefax af 9/3 2007. I denne skrivelse henviste selskabet til, at klagerne i henhold til selskabets skrivelse af 25/9 2006 skulle indhente tilbud. Endvidere bemærkede selskabet, at det fastholdt den tidligere anførte udbedringsløsning, og at det nu selv havde rettet henvendelse til håndværkere med henblik på udarbejdelse af tilbud.

4. 72.239

Efterfølgende modtog selskabet tilbud og overslag fra to forskellige virksomheder.

Af tilbud dateret 13/3 2007 fra Byggeselskabet K. & U. ApS fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud med udgangspunkt i det fremsendte materiale dateret … 8. marts 2007.
Arbejdet udføres i.h.t. ovennævnte daterede brev.

De nævnte eternitplader må ikke genoplægges idet de indeholder asbest.
Derfor er der i prisen indeholdt ny tagbeklædning i eternit incl. fugleklodser og i øvrigt materialer til lukning.

Der tages forbehold for evt. fejl og mangler.

Konstruktioner som ikke kan besigtiges før konstruktionen er blotlagt.

Alt evt. ekstra arbejde aftales før påbegyndelse mellem Dansk Boligforsikring og Byggeselskabet K.&U. Aps.

Ved afgivelse af ordre undersøges muligheder for bortskaffelse af gammelt asbest tagplader.
Udgifter herved faktureres udover tilbud eftersom det afhænger af lokale forhold.
…

Tilbudssum inkl. moms 274.375,00 kr."

Af overslag dateret 26/3 2007 fra B.M. Byggeforretning A/S fremgår:

"Idet vi takker for henvendelsen, har vi hermed fornøjelsen at give Dem overslag på følgende:
Udbedring ud fra beskrivelse fra 8. marts 2007 med nye tagplader og bortskaffelse af eksisterende plader.

| Overslagspris | Excl. moms | Moms | Incl. moms |
|---|---|---|---|
| Kroner | 172.800,00 | 43.200,00 | 216.000,00 |

NB. Der tages forbehold for tagrendernes stand for genmontering samt omfang af udskiftning af isolering og skimmelangreb.

Overslaget er incl. bortkørsel af byggeaffald; men kræver byggeaffald særlige prøver eller deponeringsmetoder samt forlanges særlige afgifter for deponering, afregnes dette ekstra.

For overslaget gælder AB 92 incl. Dansk Byggeri's standardforbehold af marts 2001.
Bygherre sørger for vand og strøm.
Bygherre tegner storm- og brandforsikring.
Betaling: Netto 8 dage. Efter forfald beregnes renter efter gældende regler.

Vi håber, De kan gøre brug af vort overslag, og det skulle glæde os at modtage Deres ordre.
Da ovenstående er afgivet som overslag, afregnes udført arbejde i henhold til konstateret tids - og materialeforbrug."

På baggrund af de modtagne tilbud/overslag rettede selskabet den 30/3 2007 på ny henvendelse til klagernes advokat. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

> "Der foreligger nu overslag fra henholdsvis Byggeselskabet K. & U. ApS og B.M. Byggeforretning A/S. Begge virksomheder har skriftligt tilkendegivet at ville udføre opgaven i.h.t. den af T., Rådgivende Ingeniører, opgjorte udbedringsanvisning.
>
> De orienteres derfor om, at Dansk Boligforsikring A/S herved godkender overslag af den 26. marts 2007 fra B.M. Byggeforretning A/S, pålydende kr. 216.000,00 incl. moms, som værende det billigste overslag. Kopi af dette er hoslagt.
>
> Overslaget godkendes med det forbehold, at forventes den endelige udgift at ville afvige fra det oplyste beløb med mere end 10 % i opadgående retning, skal Deres klienter underrette Dansk Boligforsikring A/S herom forinden arbejdets udførelse.
>
> Arbejdet kan på dette grundlag påbegyndes. Deres klienter bedes kontakte B.M. Byggeforretning A/S for aftale om igangsættelse af arbejdet snarest muligt. B.M. Byggeforretning A/S har overfor undertegnede oplyst, at firmaet lige nu har tidsmæssig kapacitet til at udføre opgaven. Herefter kan der forventes en vis ventetid.
>
> De bedes notere, at der i overslaget er taget højde for, at eksisterende asbestholdige bølgeplader nedtages og bortskaffes efter gældende regler på området, og at Deres klienter derfor kan forvente oplagt nye Eternit bølgeplader magen til de eksisterende.
>
> De orienteres samtidig om, at overslag af den 26. marts 2007 fra B.M. Byggeforretning A/S, pålydende kr. 216.000,00 incl. moms, lægges til grund for Dansk Boligforsikring A/S' erstatningsopgørelse overfor Deres klienter.
> …
> **Foreløbig erstatningsopgørelse**
> Med udgangspunkt i overslag af den 26. marts 007 fra B.M. Byggeforretning A/S samt Dansk Boligforsikring A/S' skrivelse af den 25. september 2006 kan foreløbig erstatningsopgørelse opgøres som følger:
>
> | | |
> |---|---|
> | B.M. Byggeforretning A/S | kr. 216.000,00 incl. moms |
> | Minus selvrisiko | kr. 25.000,00 |
> | Foreløbig erstatningsopgørelse til udbetaling | kr. 191.000,00 |
>
> …
> **Afsluttende bemærkninger**
> Afslutningsvis skal det bemærkes, at fra B.M. Byggeforretning A/S dog betinger sig - forinden opstart på arbejdet - at der hurtigst muligt afholdes et møde på ejendommen …, mellem Dem, Deres klienter, F.M. [fra B.M. Byggeforretning A/S] samt undertegnede. Formålet med dette møde er, at Deres klienter tilkendegiver sig indforstået med, at B.M. Byggeforretning A/S udfører opgaven i.h.t. den af Dansk Boligforsikring A/S anviste udbedringsmetode. Baggrunden herfor er desværre, at Deres klient T. har formået at ringe den 29. ds. til F.M., og i den forbindelse truet F.M. med tilsyneladende at ville sabotere arbejdet.
>
> Det skal ligeledes understreges, at Deres klienter fra d.d. alene bærer det økonomiske ansvar for så vidt angår evt. prisstigninger eller følgeskaders yderligere udvikling, jf. i øvrigt betingelsernes pkt. 6.2."

Klagernes advokat fremsendte den 1/5 2007 telefax til selskabet. I skrivelsen oplyste advokaten, at B.M. Byggeforretning A/S den 30/4 2007 havde meddelt klagerne, at virksomheden ikke ønskede at udføre det omhandlede arbejde for klagerne. I forlængelse heraf anmodede advokaten om at få tilsendt det af selskabet indhentede tilbud fra Byggeselskabet K. & U. ApS.

Af selskabets skrivelse af 3/5 2007 til klagernes advokat fremgår:

> "Hoslagt kopi af tilbud af den 13. marts 2007, udarbejdet af Byggeselskabet K. & U., pålydende kr. 274.375,00 incl. moms.
>
> Det er beklageligt, at B.M. Byggeforretning A/S har meddelt, at virksomheden alligevel ikke ønsker at udføre opgaven. Årsagen hertil tillader jeg mig at tillægge Deres klients opførsel overfor firmaet, som nævnt i min skrivelse af den 30. marts 2007.
>
> Uanset Deres klients beklagelige adfærd overfor B.M. Byggeforretning A/S, må Dansk Boligforsikring A/S fortsat gøre gældende, at overslag af den 26. marts 2007 fra B.M. Byggeforretning A/S, pålydende kr. 216.000,00 incl. moms, lægges til grund for selskabets erstatningsopgørelse overfor Deres klienter.
>
> Deres klienter er naturligvis velkomne til at gøre brug af tilbud af den 13. marts 2007, udarbejdet af Byggeselskabet K. & U., pålydende kr. 274.375,00 incl. moms. Dansk Boligforsikring A/S forudsætter dog blot, at Deres klienter selv udreder differencen mellem det af B.M. Byggeforretning A/S udarbejdede overslag, pålydende kr. 216.000,00 incl. moms, og det af Byggeselskabet K. & U. udarbejdede tilbud, pålydende kr. 274.375,00 incl. moms, i alt kr. 58.375,00 incl. moms."

Klagerne var fortsat utilfredse med selskabets afgørelse. Efterfølgende fulgte derfor yderligere korrespondance mellem klagernes advokat og selskabet, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed mellem parterne. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af den af klagernes advokat affattede klageskrivelse af 25/7 2007 fremgår bl.a.:

> "Som det fremgår af vedlagte kopi af brev af 9. maj 2007 fra Dansk Boligforsikring A/S, har forsikringsselskabet besluttet, at fastholde sin afgørelse af 30. marts 2007, der ligeledes vedlægges i kopi.
>
> Det fremgår heraf, at forsikringsselskabet alene er indforstået med at tilbyde at betale kr. 191.000,00 efter fradrag af selvrisiko.
>
> Som det fremgår af brevet af 9. maj, vil byggeselskabet K. & U. alene udføre arbejdet for et beløb stort kr. 274.375,00, således at klagernes krav er, at forsikringsselskabet skal betale forskellen mellem dette beløb og selvrisikoen på kr. 25.000,00 eller til rest kr. 249.375,00.

Det gøres gældende, at det af B.M. Byggeforretning ApS udarbejdede overslag er urealistisk, også fordi byggeselskabet ikke vil udføre arbejdet for et beløb, der svarer til overslaget, men har, som det også fremgår af overslaget, taget betydelige forbehold."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 15/8 2007 bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at udbedringen kan foretages som anført i overslaget fra B.M. Byggeforretning A/S og erstatningsudmålingen skal ske i henhold til det allerede godkendte overslag.

Det forhold, at klager efterfølgende ikke har været i stand til at kontrahere med en anden udførende håndværker, der ser sig i stand til at udføre udbedringen indenfor Dansk Boligforsikring A/S udmålte erstatning på kr. 216.000 incl. moms, er et forhold der er Dansk Boligforsikring A/S uvedkommende.
…
Dansk Boligforsikring A/S har opgjort den udmålte erstatning på baggrund af et reelt udarbejdet overslag fra en håndværker. Selskabet finder ikke at, det kan lægges til grund, at overslaget og dermed den udmålte erstatning er urealistisk på baggrund af, at en anden håndværker ikke ser sig i stand til at udføre udbedringen for samme beløb. Det bemærkes i denne forbindelse, at klager har udvist en uheldig adfærd overfor det pågældende firma som i den forbindelse ikke længere ønskede at udføre arbejdet, idet klager ikke ønskede at indgå samarbejde - men udtalte at han ville sabotere udbedringen. Klagers uheldige adfærd bør ikke komme selskabet til skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
**6. Følgeudgifter**
…
6.2.
…
Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse. Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann