802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.586:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende ulovlige elinstallationer og skade på kvist.

Efter sagens indbringelse for nævnet har parterne opnået enighed om forholdet vedrørende elinstallationerne. Klagen ses herefter alene at vedrøre kvisten. For så vidt angår sidstnævnte har selskabet i første omgang tilbudt klageren en erstatning på 20.000 kr. Efterfølgende har selskabet pr. kulance hævet erstatningen til 25.000 kr. Klageren er af den opfattelse, at han har krav på yderligere erstatning.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/8 2004 overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1914.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 19/5 2004, hvoraf det bl.a. fremgår, at "Østfacadens kvist har defekt og nedbrudt træværk, herunder vinduer", karakter K2 (alvorlige skader).

2. 72.586

Den 23/11 2004 anmeldte klageren til selskabet, at han efter ejendommens overtagelse havde konstateret fejl i bl.a. bærende tagkonstruktion ved karnap.

Ved skrivelse af 14/12 2004 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning, og sagen blev den 10/5 2005 indbragt for nævnet med påstand om dækning af det anmeldte forhold.

Af nævnets kendelse, som blev afsagt den 1/5 2006 (sag nr. 66.739), fremgår bl.a.:

> "Nævnet udtaler:
> …
> Ad bærende tagkonstruktion:
> Efter nævnets opfattelse er den bærende tagkonstruktion, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, af en sådan karakter, at nævnet finder, at der er en ikke ubetydelig risiko for skader ved udskiftning af vinduer, ligesom det ikke kan udelukkes, at konstruktionen har været en medvirkende årsag til skade i de eksisterende vinduer.
>
> Nævnet finder derfor, at skaden er dækningsberettigende, og at udbedring kan foretages som anført af selskabets taksator.
>
> Som følge heraf bestemmes: Selskabet, Danske Boligforsikring A/S, … skal anerkende, at fejlkonstruktionen af kvistene [kvisten] udgør en dækningsberettigende skade, der kan udbedres som anført af selskabets taksator, jf. taksators rapport af 22/9 2005, side 3 nederst."

Af den omtalte taksatorrapport fremgår bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> …
> Det ses ved besigtigelsen, at FT har nedrevet alle skråvægge og indvendige flunker i kvist som følge af et renoveringsarbejde.
> …
> **Konklusion**
> …
> Udbedring ses at omfatte etablering [af] et bærende skelet indefra med bærende stolper og en rem (bjælke) i f.eks. 45x200 mm spærtræ, som fastgøres med beslag til spærfag i oprindelig tagkonstruktion.
> Nedrivning af skråvægge ses at være reduceret til en enkelt skråvæg i badeværelse, idet FT i forbindelse med renovering har nedrevet de fleste skråvægge i kvisten.
> …
> **Tilbud/overslag**
> Der ses at være indsendt et overslag på 25-30.000 kr. Det er ikke oplyst om dette beløb er inkl. eller ex. moms. Derudover bør der indsendes fast tilbud på arbejdet.
>
> Udbedringen ses som nævnt kun at omfatte etablering af et bærende skelet i kvist og dette vurderes at kunne udføres for ca. 10.000-12.000 kr. + moms. Hertil kommer gipsreparation i badeværelse der inkl. malerbehandling vurderes at andrage ca. 4.000 kr. + moms."

Ved skrivelse af 15/5 2006 til klageren anerkendte selskabet forholdet som dækningsberettigende. I forbindelse hermed blev klageren anmodet om at indhente tilbud i overensstemmelse med taksatorens anvisninger. Klageren indhentede herefter tilbud fra tre forskellige håndværkere.

Af det første tilbud, som er udarbejdet af tømrer- og snedkermester B.B., fremgår:

"Herved tilbudspris på opbygning af kvistkonstruktion på dit hus.

Pris ekskl. moms	kr. 36.800,00
+ moms	kr. 9.200,00
I alt incl. moms	kr. 46.000,00

Tilbuddet omfatter:
Alt stilladsarbejde, nedbrydning og bortkørsel af den gamle kvist, opbygning og beklædning af ny kvist med materialer lig de eks.
Indvendig opbygning af isolerede skråvægge og skunkvægge i gips til maling.

Eksl. tilbuddet er levering og montering af nye vinduer, evt. gulv og loft, malerarbejde og murerarbejde."

Af det andet tilbud, som er udarbejdet af firmaet H.N. & Søn A/S, fremgår:

"Idet vi takker for Deres henvendelse skal vi hermed tilbyde følgende:

- Nedtagning og fjernelse af eksisterende kvistkonstruktion, vinduer, flunke m.v.
- Nedtagelse og fjernelse af skråvæg og skunkvæg ved den ene kvisthalvdel.
- Eksisterende bølgeplader aftages for genmontage.
- Udførelse af ny kvistkonstruktion.
- Lægtning af kvist og genoplægning af eternitplader.
- Udførelse af nye flunkbeklædninger og frontbeklædninger.
- Opsætning af vindskeder, sternbrædder, inddækninger og tagrende.
- Opsætning af isolerede skråvægge og skunkvægge i gips til maling incl. fodlister ved gulv.

Fast pris **kr. 37.200,00 excl. moms**
(kr. 46.500,00 incl. moms)

Udenfor tilbudet er levering og isætning af vinduer i kvist, eventuelt gulv- og loftarbejder samt malerarbejde."

Af det tredje og sidste tilbud, som er udarbejdet af tømrerfirmaet J.B.P., fremgår:

"Tilbud omfatter:
Nedtagning og bortkørsel af indvendig beklædning, hvor der ikke allerede er fjernet væg.
Levering og montering af:
Understøtning af spær med spærtræ på indersiden af vinduer/facade på kvist.
Skunkstolper der hvor de mangler.
Afstivning så kvist ikke kan glide til side.
Isolering af skunkvæg samt skråvæg til hanebånd.

4. 72.586

Forskalling, dampspærre og 2 lag vådrumsgips ca. 12 m².
Endvidere:
Vi rydder op og fjerner affald efter eget arbejde.
Tilbudspris, kr. 37.084,00 + 25 % moms, kr. 9.271,00 = i alt kr. 46.355,00."

Selskabet afviste at godkende de indhentede tilbud, og spørgsmålet om erstatningsudmålingen blev den 1/10 2007 indbragt for nævnet.

Af den til nævnet fremsendte klageskrivelse fremgår bl.a.:

"Jeg har gentagne gange været i telefonisk kontakt med S.S. fra Dansk Boligforsikring. Hun har flere gange lovet at sende en tømrer ud til undertegnede, idet han skulle kunne udføre arbejdet for kr. 20.000,-. Da det åbenbart ikke var muligt for selskabet at få denne tømrer til at komme, afgav Dansk boligforsikring et tilbud om, at jeg kunne få kr. 20.000,- og derefter selv udbedre skaden.

Dette anmodede jeg om at få på skrift, hvilket selskabet indvilligede i. Af det efterfølgende brev fremgår det, at selskabet ikke vil dække jf. mine tilbud, idet det er en totalt renovering af kvisten. Tre forskellige firmaer har afgivet tilbud på reparationen. De vil udføre arbejdet på 2 forskellige måder, og alligevel rammer prisen indenfor ganske få kroners afvigelse. Jeg kan som almindeligt menneske ikke afgøre om tilbuddene er korrekte, men jeg er dog sikker på, at der skal fjernes noget af det eksisterende på karnappen, for at skifte og eftermontere skjulte spærdele m.v.

Jeg mener ikke, at jeg behøver at vente længere på at få skaden udbedret. Jeg føler, at Dansk Boligforsikring bevidst forsøger at forhale sagen, for at knække 'den lille mand'. Jeg kan så ønske Dansk Boligforsikring tillykke med, at det er ved at lykkes. Sagen er efterhånden blevet trukket i så lang tid, at det er ved at splitte familien. Den påbegyndte renovering af vores 'drømmehus' har stået stille siden denne sag startede. Det belaster en familie kun at kunne benytte ca. halvdelen af det hus man har købt.
…
Jeg føler mig overbevist om, at Dansk Boligforsikring forhaler sagen bevidst.

Jeg skal derfor anmode Ankenævnet om, at hjælpe mig videre med denne sag."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 1/11 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende udbedring af kvisten har Dansk Boligforsikring A/S, henholdt sig til, at forholdet kan udbedres ved etablering af et bærende skelet som oplyst af H.T. og som anført af Nævnet i den tidligere kendelse.

Tilbudene som klager har indsendt er blevet forkastet, enten fordi tilbudene var væsentligt dyrere end det oplyste af taksator eller bestod i en egentlig opbygning af kvist. Selskabet har senest ved brev af 1. august 2007 … oplyst til klager, at såfremt klager ønsker at anvende et af de indhentede tilbud - og dermed få nyopført kvisten, vil selskabet foretage en aldersnedskrivning, idet det er selskabets opfattelse at kvisten kan udbedres ved en reparation. Klager [Selskabet] har derefter intet hørt fra klager i den anledning."

Hertil har klageren i skrivelse af 10/11 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med 3 forskellige tilbud og udførelse af arbejdet på 2 forskellige måder, mener jeg ikke, at jeg kan få arbejdet udført til en pris af 20.000 kr. inkl. moms. Der kan ikke være mulighed for aldersnedskrivning, idet følgeskaderne er nødvendige for at udføre det bærende skelet. Såfremt selskabet kan finde en håndværker der kan udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt til den angivne pris, vil jeg naturligvis ikke modsætte mig dette. Med 3 indhentede tilbud, mener jeg ikke jeg kan tillade mig at besvære flere håndværkere med tilbudsgivning.

Det skal i øvrigt bemærkes, at de 20.000 kr. som selskabet holder fast ved, er anslået af den samme mand som, inden ankenævnets afgørelse, ikke syntes at der var nogen fejl ved konstruktionen."

Herefter har selskabet i skrivelse af 10/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"De tilbud som klager har formået at indhente og indsende til selskabet efterfølgende er alle tilbud som alle indeholder en total nedtagning af kvisten (herunder vinduer og beklædning som ikke er del af Dansk Boligforsikring A/S dækningstilsagn) og en ny opbygning af en ny kvist. Idet klager skal stilles som om der ikke manglede et skelet i kvisten som er opført i 1979 og det er muligt at udbedrede forholdet ved en reparation, har vi fra selskabets side fastholdt at udbedringen skulle bestå i en stabilisering af kvisten ved etablering af et skelet.

Jeg har efterfølgende talt med besigtigelseskonsulent H.T. som fastholder at forholdet kan udbedres som anført i hans tidligere rapport. Siden rapportens udarbejdelse og tidspunktet hvor selskabet anerkendte forholdet er der naturligvis sket en vis prisudvikling. H.T. har i den forbindelse oplyst at omkostningerne til at stabilisere kvisten med et skelet pt. vil være i lejet 20.000 kroner eksl. moms (25.000 inkl. moms).

Dansk Boligforsikring A/S er ekstraordinært og kulancemæssigt indstillet på at dække denne prisudvikling og opgøre erstatningen til 25.000 kroner inkl. moms på dette tidspunkt. Selskabet er indstillet på denne forhøjning af erstatningen, til trods for vi tidligere har opgjort erstatningen. Det er vores opfattelse, at klager ved at lade tiden gå også må bærer en del af ansvaret for prisudviklingen siden Dansk Boligforsikring A/S anerkendte kvisten som dækningsberettiget.

De indsendte tilbud har naturligvis været gennemgået under sagens forløb. Vi har dermed konstateret at dele af punkterne som ses at være medtaget i de tilbud som klager har indhentet er omtalt i tilstandsrapporten. …

I relation til udbedring af kvisten kan Dansk Boligforsikring A/S naturligvis ikke anerkende at bekoste udbedring de dele af kvisten som klager allerede forinden overtagelsen var bekendt med skulle ske en udskiftning af den nedbrudte frontbeklædning samt udskiftning af vinduerne. Disse punkter er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen - eller del af det afgivne dækningstilsagn.

Der henvises i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning 1. led …"

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret henholdsvis 7/1 og 16/1 2008.

I klagerens skrivelse af 1/2 2008 hedder det bl.a.:

> "Efter endnu en gang at have nærlæst Dansk Boligforsikrings skrivelse af 16. januar 2008, samt taksatorrapporten udfærdiget af H.T., mener jeg nu at have fundet årsagen til de meget forskellige priser. Af rapporten fremgår det, at alle skråvægge og indvendige flunker er nedrevet. Dette er ikke korrekt. Ca. halvdelen af de indvendige vægge i kvisten hører til i 'badeværelse'. Disse vægge er fjernet. Den anden halvdel af de indvendige vægge i kvisten, er placeret i et tilstødende værelse. Disse vægge er ikke fjernet.
>
> Det er vel ikke hensigten at kun halvdelen af kvisten skal understøttes.
>
> Med hensyn til opsætning af gips i den del af kvisten som skal være badeværelse, har jeg hele tiden været sikker på, at dette var med i lovliggørelsen af kvisten. I Dansk Boligforsikrings skrivelse af 21. september 2006 fremgår det på side 4, andet afsnit, at *udbedringen skal foretages ved etablering af et bærende skelet i kvisten - hertil kommer reparation af gips og malerbehandling.*
>
> At jeg har fjernet hele vægge i 'badeværelse' sparer jo blot selskabet for denne udgift. Det har jo også været den eneste mulighed for at kunne konstatere skadens omfang."

Selskabet har herefter fremsendt udtalelse fra den konsulent, som i 2005 besigtigede ejendommen. Af denne udtalelse fremgår:

> "Jeg har nu været sagen igennem og kigget på de billeder som jeg tog dernede for snart længe siden. Som billederne viser og som jeg husker 1. salen, så var alle skillevægge, og desuden skråvægge, nedrevet ved besigtigelsen, på nær skillevægge (let skillevæg) ved badeværelset."

Afslutningsvis har klageren i skrivelse af 18/5 2008 til nævnet anført:

> "At samtlige indvendige vægge, på nær en let skillevæg, skulle være fjernet, må jeg afvise. Det kan let dokumenteres ved at sende et foto, men det fremgår tydeligt af de foto der allerede er med i sagen.
>
> Det er korrekt, at der er fjernet væg mod skunken i 'badeværelset'. Som tidligere nævnt, dækker 'badeværelset' kun ca. halvdelen af karnappen. Den anden halvdel er en del af vores kommende soveværelse.
>
> Ved at kigge på de fotos der er i sagen, vil man kunne se, at de indvendige billeder viser 2 vinduer, og de udvendige billeder viser 3 vinduer. Ved anvendelse af almindelig matematik og sund fornuft, må alle kunne komme frem til den konklusion, at der må være noget på bagsiden af det tredje vindue. I dette tilfælde er det en gipsvæg der adskiller skunken fra vores savnede soveværelse. Denne del af karnappen er udført med samme fejlkonstruktion som resten af karnappen.
>
> Væggen mod skunken i 'badeværelset' er kun nedtaget for at kunne synliggøre skaden. Denne nedtagning vil jeg naturligvis ikke kræve betaling for, da jeg selv har udført arbejdet. Jeg mener dog, at reetableringen påhviler Dansk Boligforsikring.

Jeg skal beklage, såfremt dette brev virker lidt spydigt. Men det er svært at tage Dansk Boligforsikring seriøst når en formentligt veluddannet besigtigelseskonsulent kan overse en halv karnap."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
5. Erstatningsberegning
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen 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 skadestidspunktet.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at tilbuddet af 13/3 2007 fra tømrerfirmaet J.B.P. ikke er i overensstemmelse med taksators reparationsforslag. Da selskabet endvidere ikke har kunnet henvise til håndværkere, der

vil udbede forholdet billigere end det nævnte tilbud, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at betale erstatning i overensstemmelse med tilbuddet. Nævnet finder i øvrigt ikke grundlag for afskrivning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Boligforsikring A/S, skal anerkende, at omkostningerne til udbedring af kvisten kan fastsættes til 46.355 kr. incl. moms.

Poul Sørensen
formand