/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 75.952:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over omfanget af den udbedring, selskabet har anerkendt i anledning af det anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms fodrem. Endvidere har klageren krævet, at selskabet dækker yderligere ingeniørbistand med 10.000 kr.

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, men har afvist at dække udgifterne til nedtagning af lofter og optagning af gulve i 3 rum, da selskabet ikke har fundet det nødvendigt i forbindelse med udbedring af skaden, og har i øvrigt afvist at have givet dækningstilsagn herom som påstået af klageren. Med hensyn til ingeniørbistand har selskabet erstattet klageren 12.500 kr., men har afvist yderligere med henvisning til, at ingeniørens faktura dækkede over en række andre forhold end dem, der var nødvendiggjort af forsikringssagen.

Det fremgår af sagen, at klageren erhvervede ejendommen den 17/10 2004, og at huset er opført i 1962.

Det fremgår endvidere, at klageren påbegyndte ombygning af ejendommen den 29/5 2007 og indgik kontrakt med entreprenør A.T.K. og firmaet U. Af projektbeskrivelsen fremgår bl.a.:

"***1.1 KORT BESKRIVELSE***
Projektbeskrivelsen indeholder i hovedtræk følgende punkter.
- Diverse nedrivningsarbejder.
- Omforandring af gitterspær til hanebåndsspær.
- Etablering af ny etageadskillelse.
- Etablering af ny stor kvist, inkl. opmuring af ny kvistgavl.
- Nyt badeværelse på ny 1. sal.
- Nyt badeværelse på stueetage.
- Nyt stuegulv.
- Omforandring af vægge i stueplan.

…
1.3.2.1 Stueplan
Entre: Gulvvarme - 12 mm PEX-rør i monteringsbånd på polystyrol. Gulvopbygning se pkt. 1.6.1

Stue: Gulvvarme - Wirsbo varmefordelingsplader og 20 mm PEX-rør. PEX-rør føres via elskab til shuntanlæg på 1. sal (rum nr. 2.02). Gulvopbygning se pkt. 1.6.2
…
1.6.1 Entregulv, stueplan.
Eksisterende gulv optages og bortskaffes.
Der udlægges 50 mm polystyrol på det underlæggende betondæk. Der udlægges 6 x 150 x 150 mm armeringsnet hvorpå der bindes 15 mm PEX rør til gulvvarme.
Der udstøbes med min. 50 mm Ardex A35mix beton.
Endelig bestemmes isoleringstykkelser når det eksisterende gulv er optaget.

1.6.2 Nyt stuegulv, stueplan.
Parketgulv af massivt træ at udlægge på strøer/isolering.
Fugtspærre af polyethylenfolie, tykkelse 0,2 mm, udlægges med mindst 200 mm overlæg i samlingerne, inden lægningen af gulvet til beskyttelse mod opfugtning fra byggefugt. Samlinger og gennemføringer tætnes med tape. Gulvstrøer af konstruktionstræ, styrkesortering T1, 47 x 50 mm, udlægges pr. 600 mm og opklodses. Isolering af 45 mm mineraluld kl. 37 udlægges mellem strøer. Forskallingsbrædder 25 x 100 mm monteres på strøer med 30 mm mellemrum, på disse monterer blikkenslager varmefordelingsplader ihh. til leverandør anvisninger og udlægger 20 mm PEX rør heri.
Herefter udlægges der pap (500g/m²) som lyddæmpning.
Parketgulv af massivt træ, tykkelse 22 mm, lakeret på fabrik, lagtykkelse min. 40 µm, silkemat, som Junckers type Classic, fastgøres til alle strøer ved skjult sømning i fer. Afvigelser fra planhed skal være mindre end ± 2 mm på et 1,5 m retholt. Afstand til afgrænsende bygningsdele svarende til 1,5 mm pr. lb. m. gulv, dog minimum 12 mm. Tilskæring omkring rør udføres således, at afstanden mellem rør og bræt er 12 mm."

I forbindelse med ombygningen blev det konstateret, at husets træskeletbagvægge ikke var dimensioneret efter de regler, der gjaldt på opførelsestidspunktet i 1962.

3. 75.952

Ingeniør N.I. besigtigede ejendommen den 20/6 2007 og har i besigtigelsesrapport anbefalet følgende tiltag, således at konstruktionens dimensioner opfylder reglerne, som var gældende på opførelsestidspunktet. Det hedder bl.a.:

> "Toprem:
> Over små vinduer placeres under eksisterende rem en ekstra rem på 100x100.
> Over større vinduer placeres ekstra rem på 100x150.
> Begge ekstra remme fastgøres til stolperne med vinkelbeslag og med små sømplader til eksisterende rem.
>
> Stolper:
> Ved større vinduer placeres en ekstra stolpe 50x100 på hver side af vinduerne. Stolpen skrues til eksisterende stolpe.
>
> Fodrem:
> Eksisterende fodrem understøttes pr. maks. 35 cm. Ved større vinduesstolper så tæt under stolpen som muligt.
> Hvor der er betongulv udføres understøtningen direkte på betondækket.
> Ved træbjælkelag kan der enten ilægges ekstra gulvbjælker eller remmene kan forstærkes."

Selskabet har i skrivelse til klageren af 26/6 2007 anerkendt forholdet som en dækningsberettigende skade og har vedrørende dækningsomfanget anført:

> "… at forsikringen alene dækker den konstaterede underdimensionering i forhold til det oprindelige hus. Dvs. at forsikringen ikke dækker den yderligere forstærkning, som du under alle omstændigheder vil være nødt til at foretage af hensyn til din igangværende ombygning af huset.
> …
> For at vi kan viderebehandle sagen må jeg bede dig sende os et specificeret tilbud på forstærkning af træskeletbagvægge i facaderne, jvf. ingeniør N.I.s rapport.
>
> Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr., som vil blive fratrukket i vores erstatningsudbetaling."

Klageren fremsendte tilbud fra firmaet U. dateret den 4/3 2007, som selskabet ikke kunne acceptere, hvorfor selskabets konsulent tilrettede tilbuddet, således at der alene kunne anerkendes 394 arbejdstimer ud af de anførte 1374 timer vedrørende det anmeldte forhold svarende til 113.685 kr.

Der blev aftalt en ny besigtigelse af ejendommen, der fandt sted den 13/7 2007, hvor både selskabets og klagerens rådgivere deltog. Ifølge selskabet var der ved dette møde enighed mellem parterne om, at det ikke var nødvendigt at foretage nedtagning af ejendommens lofter og optagning af gulve for at udbedre den anerkendte skade (forstærkning af bagmuren primært ved udskiftning af bundremmen på ejendommen).

Klageren har på sin side fastholdt, at han forinden mødet den 13/7 2007 havde en telefonsamtale med en navngiven sagsbehandler i selskabet, der ifølge klageren havde givet lov til "i det omfang det er nødvendigt" at åbne vægge, gulve og lofter op i de øvrige rum (soveværelse, kontor og stue) for at kunne komme med tilbud på udbedring af den totale skade på ejendommen. Samtalen blev uden selskabets vidende og accept optaget på bånd og efterfølgende sendt til taksatoren J.N.

J.N. har som reaktion på lydfilen til klageren anført den 17/7 2007:

> "Jeg har nu sammen med skadeafdelingen aflyttet fremsendte fil. Lyden er desværre meget utydelig for A.N.s vedkommende, således det ikke er muligt at fastslå entydigt, hvad A.N. siger under optagelsen. Samtidigt skal det nævnes at A.N. desværre er på ferie, hvorved det ikke er muligt at få hendes udtalelse på nuværende tidspunkt.
>
> Jeg finder samtidigt anledning til at nævne, at jeg anser det for fuldstændig unødvendigt at fjerne gulvene i stue, soveværelse og kontor for at undersøge opbygningen af bagmurskonstruktionen, idet opbygningen kan fastlægges i alle øvrige rum i stueetagen, hvor gulvene er planlagt fjernet i forbindelse med renoveringsprojektet. Herudover er stuegulvet i henhold til fremsendte projekt planlagt fjernet for etablering af nyt gulv med varmeinstallation.
>
> På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde at udskiftning af gulve i stue, soveværelse og kontor ikke er dækningsberettiget."

Selskabet anmodede herefter om at modtage klagerens rådgivers udbudsmateriale til brug for indhentelse af tilbud. Af udbudsmaterialet fremgår bl.a.:

> "Vedhæftet er tegninger ifbm. oprindeligt projekt.
>
> Opgørelse til brug for tilbudsindhentning:
> 1. Nedrivning af (2x19,1+2x7,7)x2,5m=134m² dobbeltgips på træ reglar. Samt fodpaneler og vinduesindfatninger..
> 2. Afmontering af elinstallation.
> 3. Forstærkning af 134m² træskelet bagvæg.
>
> Spær afstives.
> Bundrem skæres ud.
> Lodrette stolper reetableres/forlænges og fastgøres til ny fodrem. (husk opklodsning så fodrem får fuld understøtning) Forstærkning ved vinduer+døre udføres ved at der laskes en 45x95 reglar på siden af eksisterende. 100x100 overligger laskes på spærrem (100x100), med gevindstænger. I alt 12 døre/vinduer
> 4. Reetablering af 100 mm isolering imellem lodrette stolper.
> 5. Dampspærre.
> 6. 100x50 krydsforskalling c/c = 600 mm.
> 7. 100 mm isolering.
> 8. Reetablering af el-installation. (i alt 25 stikkontakter).
> 9. 12 mm krydsfiner+13 mm gips.

10. Spartling med armeringsvæv i samlinger.
11. Opsætning af filt, samt 3 gange malerbehandling.
12. Opsætning samt malerbehandling af fodpaneler samt vinduesindfatninger."

Klagers håndværker fremkom med tilbud på arbejdets udførelse den 24/7 2007, og selskabets forbindelse fremkom med tilbud den 15/8 2007 . Klageren valgte at benytte egen rådgivers tilbud, uagtet det var det billigste, hvilket selskabet accepterede.

Optagning af gulve og nedtagning af vægge var ikke nævnt, hverken i udbudsmaterialet eller noget af de fremsendte tilbud.

På baggrund af besigtigelser, udbudsmaterialet, tilbud og efterfølgende korrespondance udbetalte selskabet herefter den 26/9 2007 322.567 kr. til klageren.

Over for nævnet har klageren i klage af 1/4 2009 nedlagt påstand om, at selskabet anerkender at dække omkostningerne til nedtagning af lofter og optagning af gulve i stue, kontor og soveværelse til anslået 400.000 kr. samt yderligere 10.000 kr. til ingeniørbistand.

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

"Under ombygningen i Byggesagen K.vej … bliver der den 27. juni 2007 konstateret en konstruktionsfejl i hele husets fodrem samt understøtning heraf, hvilket Codan Forsikring anerkender jf. bilag ... Codans ingeniør samt taksator mener at denne skade kan udbedres uden at beskadige gulve og lofter bilag ... Dette er bygherre, entreprenør samt bygherres ingeniør ikke enige i, idet alle husets vægge mod ydermur skal rives ned og der skal opbygges ny fodrem samt lægter i hele huset. Bygherre/forsikringstager ønsker at Codan Forsikring skal erstatte gulve og lofter i de rum som ikke er omfattet af ombygningen.
…
Det har aldrig været meningen at stue, kontor og soveværelse skulle have været rørt. Se tegninger fra ingeniør S.T., som netop viser at stueetagens ende værelser ikke skulle røres. … Endvidere er der jo en grund til at vi ringer til A.N. for at høre om der må åbnes op i stuens, kontorets, samt soveværelsets lofter, vægge og gulve. Hvis man fra Codan Forsikrings side var i tvivl om dette skulle de have sendt en ingeniør til matriklen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/5 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ad 1: lofter/gulve.

Det fastholdes, at det ikke er dokumenteret, at det var nødvendigt med optagning af gulve/nedtagning af lofter for at foretage udbedring af den anerkendte skade.

Der henvises her til ovennævnte sagsfremstilling samt de fremlagte bilag.

Til brug for udarbejdelse af nærværende indlæg har selskabet indhentet en fornyet udtalelse fra den medvirkende konsulent. … Det præciseres heri bl.a. hvorfor det ikke var nødvendigt at berøre ejendommens gulve og lofter i forbindelse med den af selskabet anerkendte udbedring.

Det fremgår af klagers sagsfremstilling, at det i øvrigt er klagers opfattelse, at det fra selskabets sagsbehandler A.N.s side telefonisk - forud for mødet den 13. juli 2007 på ejendommen - er afgivet dækningstilsagn for så vidt angår de nævnte lofter/gulve.

Dette bestrides.

Det fremgår af klagers sagsfremstilling, at der tilsyneladende findes en lydoptagelse af denne telefonsamtale. Det gøres gældende, at denne lydfil ikke kan tjene som bevis for ankenævnet. Såfremt der skal ske en egentlig bevisførelse, herunder afspilning af lydfiler, må sagen henvises til retslig behandling.

Selskabet er i øvrigt ikke længere i besiddelse af denne fil. Det skal dog bestrides, at der på denne fil dokumenteres et dækningstilsagn fra selskabets side. …

Det har i øvrigt formodningen mod sig, at et dækningstilsagn skulle være givet forud for mødet på ejendommen -dels baserer en sagsbehandlers vurdering sig altid på konsulents vurdering efter besigtigelsen, dels er problematikken som nævnt ikke medtaget i det udbudsmateriale, der efterfølgende fremkommer fra klagers rådgiver, jfr. ovenfor.

Endelig gøres det gældende, at der ikke fremkommet tilstrækkelig dokumentation for at selskabet skulle være forpligtet til en yderligere udbetaling på kr. 400.000, jf. klagers klageskema.

Det bemærkes i den forbindelse, at de omhandlende gulve arealmæssigt udgør ca. 70 m² og lofter ca. 20 m², hvilket på ingen måde kan beløbe sig til den af klager krævede erstatning. Selskabet skønner, at udbedring af disse forhold maximalt kan beløbe sig til kr. 89.000 eksl. moms.

Ad 2: rådgiverhonorar

Selskabet har modtaget en faktura kr. stor 21.843,75 incl. moms fra klagers rådgiver. Fakturaen incl. bilag fremlægges som bilag …

Selskabet vurderer, at fakturaen dækker over en række andre forhold end dem der er nødvendiggjort af nærværende forsikringssag. Selskabet har alene accepteret at klagers rådgiver skulle udarbejde udbudsmaterialet til brug for indhentelse af tilbud, jfr. ovenfor vedrørende mødet den 13. juli 2009. Hertil kommer, at det af selskabet er skønnet, at forsikringssagen i øvrigt har nødvendiggjort en vis rådgivningsbistand. Som følge heraf har selskabet accepteret at honorere ovennævnte faktura med kr. 12.500 incl. moms. Denne honorering er indeholdt i den ovennævnte udbetalte erstatninger til klager.

Det fastholdes, at selskabet ikke er forpligtet til at yde yderligere erstatning vedrørende denne post, idet det ikke er dokumenteret at rådgivningen er betinget af den verserende forsikringssag. Det bemærkes, at klager - ud over nærværende forsikringssag, samtidig var i gang med en omfattende ombygning af ejendommen."

Af konsulentens fornyede udtalelse fremgår:

"Hermed en redegørelse/arbejdsbeskrivelse af forstærkninger af eksisterende bagvæg af træskelet.
Ft fjerner gulve i stueetagen og vægbeklædningen på nær i opholdsstuen ifb med omtilbygning. (se tidligere korrespondance) før min besigtigelse.
Rådgivende civilingeniør N.I. har regnet på eksisterende træskeletbagvægs konstruktioner i facader. Det viser sig at bagvægstræskeletkonstruktioner var underdimensionerede. Det var nødvendigt at udføre forstærkninger i eksist. træskelet. Trædimensioner blev oplyst af samme Ingeniør og blev ligeledes godkendt af Ft's egen rådgivende ingeniør. Jeg afholder nyt møde på stedet med rådgivende ingeniørs og ft's deltagelse samt et tømrerfirma for at fastlægge arbejdsmetoden for de foreslåede forstærkninger i eksist. træskeletbagvæg. Tømrerfirmaet oplyser at han har bred erfaring med at udføre lignende sager og oplyser at vil kunne udføre de foreslåede forstærkninger uden at fjerne gulve og lofter. Han ville klodse tagkonstruktionen op udefra mellem udhængsspærene og terræn. Når bagvæggen er frigjort fra last fra taget ville han fjerne vægbeklædningen, loftlister og fodpaneler uden at fjerne gulvbeklædn. og lofter, herefter vil han udføre forstærkningen. Bemærk der var ikke tale om udskiftning med forstærkning af eksist. bagvægstræskelet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende, hvilke arbejder der var nødvendige for at udbedre skaden, og hvilke aftaler der er indgået desangående. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

8. 75.952

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen