886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.269:

xxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende reduceret vandtryk.

Selskabet henviser til, at klagerne ikke har bevist, at de har krav på yderligere erstatning end allerede tilbudt.

Sagen har tidligere været behandlet af nævnet, som ved kendelse afsagt den 1/3 2010 i sag nr. 76.323 fandt, at forholdet vedrørende reduceret vandtryk var dækningsberettigende. Nævnet undlod imidlertid at tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Der er efterfølgende mellem klagerne og selskabet opstået tvist om erstatningsopgørelsen, hvorfor sagen på ny er indbragt for nævnet den 30/3 2011.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen vedrører manglende vandtryk i vores privatbolig. Vi har tidligere vundet sagen i ankenævnet over Dansk Boligforsikring, og skaden er udbedret. Regningen for udbedringen blev dog væsentligt højere end det overslag håndværkerne havde givet, bl.a. fordi det viste sig, at der kom følgeskader på afløbet, som derfor måtte udskiftes. I Dansk Boligforsikrings brev af

? (se vedlagte) står der, at forsikringsselskabet skal kontaktes, hvis overslaget overskrides med mere end 10 %. Det har håndværkerne desværre glemt. Derfor vil forsikringsselskabet ikke betale for merudgiften. Vi har dog forstået, at når prisen for det udbedrede inklusiv følgeskader, er rimelige og svarer til almindelig praksis, så kan forsikringsselskabet ikke frasige sig betalingen, på trods af denne forglemmelse. Derfor denne klage.
Det skal siges, at skaden viste sig at strække sig ud uden for huset til vandmåleren i vores udhus. Denne del af skadesudbedringen har Dansk Boligforsikring kun betalt 40 % af, idet de henholder sig til reglerne for slid og ælde. Dette har vi forstået, er efter gældende regler, og det indgår derfor ikke i klagesagen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskab t?udfyldes)
Vi vil opnå, at Dansk Boligforsikring betaler for skaden minus vores selvrisiko på 5.000,- og minus halvdelen af prisen for flisearbejdet i de områder af bryggerset, som ikke var ramt af skade (dette er tidligere aftalt med Dansk Boligforsikring). Det skal siges at Dansk Boligforsikring efter at vi havde vundet første klagesag bad os forsøge at udbedre skaden ved at afsyre rørene. Da dette ikke hjalp i nævneværdig grad, blev vi enige med Dansk Boligforsikring om at rørene skulle udskiftes. Regningen for afsyringen indgår i selvrisikoen, hvad forsikringsselskabet heller ikke er uenig med os i."

Selskabet har i brev af 9/5 2011 til nævnet redegjort for hændelsesforløbet og sin afgørelse således:

"**1. Indledning**
…
Sagsforløbet efter kendelsen er følgende:
Den 23. marts 2010 meddeler selskabet klagerne, at selskabet agter at følge Ankenævnets afgørelse (bilag …).

Den 29. marts fremsender selskabet et opfølgningsbrev, til klagerne, hvor vi anmoder om fremsendelse af faktura såfremt forholdet er udbedret, bilag …

Ved mail af 3. maj 2010 (bilag …) fremsender klagerne et overslag på arbejde for afsyring af rør på kr. 2500.

Selskabet godkender udbedring i henhold til overslaget, og vi oplyser, at overslaget ikke må overstige mere en 10% uden selskabets godkendelse. Brev fremlagt som bilag …

I mail af 16. juni 2010 gør klager selskabet opmærksom på, at afsyringen ikke helt har afhjulpet forholdet, hvorfor de ønsker at udskifte rørene. Mail vedlægges som bilag …

Selskabet anerkender, den 7. juli 2010, at forholdet udbedres ved udskiftning af rør fra soklen og ind til bryggerset, og anmoder klageren om at indhente et tilbud på dette arbejde, tilbuddet var baseret på partielt ophugning af gulv. Samtidig gør vi klagerne opmærksomme på, at der i erstatningsopgørelsen vil ske fradrag med 60 % for slid og ælde. Brevet fremlægges som bilag …

Den 31. august 2010 modtager vi faktura (nr. 8008) fra klagerne, for afsyring af rør, som vi erstatter (bilag G…).

Den 29. september 2010 modtager selskabet mail, fra klagerne, vedhæftet overslag for udbedring af indvendig rør, på kr. 20.000 inkl. moms. I mailen oplyser klagerne, at de ønsker at

udskifte klinker i hele bryggerset frem for partielopbrydning langs røret, der skal skiftes. Mail, inkl. overslaget, vedlægges som bilag …

I skrivelsen af den 4. oktober svarer selskabet klagerne, at vi godkender udbedringen i henhold til det fremsendte overslag. Endvidere oplyser vi, efter telefonisk samtale med klagernes vvs-installatør, at overslaget ikke indeholder udskiftning af alle fliser i bryggerset. Såfremt klagerne udskifter fliserne i hele gulvet tilbyder selskabet at godtgøre dem 50% af omkostningerne for fliser, der ikke vedrører reparationen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.4. Samtidig oplyser vi, at vi skal underrettes såfremt udbedringsomkostningerne overstiger mere end 10%, i modsat fald vil erstatningen blive opgjort på baggrund af det fremsendte overslag (bilag …).

Den 28.oktober 2010 modtager selskabet en mail fra klagerne der ønsker oplyst om der forefindes regler for, hvor stor en procentdel af et gulv der skal være nødvendig at hugge op, før selskabet anerkende fuld erstatning for hele gulvet. Mail fremlægges som bilag …

I mail, af den 31. oktober, fremsender klagerens vvs-installatør overslag på opgravning og udskiftning af udvendig jernrør på kr. 15.000 inkl. moms. Fremlagt som bilag …

Den 9. november 2010 svarer selskabet, at vi godkender udbedring, i henhold til overslaget. Endvidere gør vi klagerne opmærksomme på at der vil ske fradrag på 60 % for slid og ælde (bilag …).

Selskabet modtager faktura (nr. …18) fra klagerne, for udbedring af det anmeldte forhold, den 11. januar 2011. Vedlægges som bilag …

Selskabet svarer, i brev af 18. januar 2011, at vi har modtaget faktura, nr. …18, for udbedringen af det manglende vandtryk. Vi opgør erstatningen, inkluderet faktura nr. …08, med aldersnedskrivning på 60 % for udbedring. Fremlægges som bilag …

Den 26. januar 2011 bekræftes aftalen mellem selskabet og klagerne, at klagerne selv står for reetablering af det udvendige, og erstatningen herfor opgøres med yderligere kr. 1500, svarende til 10% af overslaget. Dette beløb udbetales med det øvrige erstatningsbeløb på kr. 17.778,91 (bilag …).

Den 10. februar 2011 modtager selskabet mail, fra klagerne, der oplyser, at de har modtaget endnu en faktura (nr. …67), denne gang fra murer. De er selv overrasket over den ekstra faktura [på 21.793,41 kr. inkl. moms] da de har fået indtryk af at have betalt for det samlede arbejde. Fakturaen fremsendes til selskabet med mailen og omfatter helt ny gulvopbygning og nyt gulvafløb (bilag …).

Selskabet svarer, i brev af den 16. februar 2011, at vi tidligere har godkendt et overslag på kr. 20.000 inkl. moms for indvendigt arbejde og oplyst at vi skal kontaktes såfremt udbedringsomkostningerne stiger med mere end 10 %. Vi mener i øvrigt ikke, at det hele har været nødvendigt arbejde i forbindelse med en reparation af det anmeldte forhold, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning under ejerskifteforsikringen.
Endnu engang opgør vi en erstatning, for indvendigt arbejde, i henhold til det godkendte overslag, herunder også for 50 % af omkostningen for fliserne, der ikke var en del af reparationen. Fremlægges som bilag …

Den 21. februar 2011 modtager vi en mail fra klageren, der er uenige i vores erstatningsopgørelse og mener, at vi skal dække fakturaen fra murer, da vi som forsikringsselskab hæfter for,

at en håndværker overskrider et afgivet overslag, hvis det ikke kan påvises at der er tale om en overpris. I mail af 28. februar svarer vi klagerne, at vi ikke er enige og vi fastholder erstatningsopgørelsen (bilag …).

Ved brev af den 22. marts 2011 bekræfter selskabet, at vi vil dække yderligere kr. 2000 inkl. moms, svarende til 10 % af det godkendte overslag for indvendigt arbejde. Fremlægges som bilag ...

Herefter indbringer klagerne sagen for Ankenævnet.

Denne sag omhandler, hvorvidt klagerne er berettiget til erstatning, for faktura nr. …67. Fakturaen vedrører udskiftning af et gulvafløb, samt ny opbygning af gulv i bryggers.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Indledningsvist skal jeg bemærke, at vi ikke er forpligtiget til at udrede større erstatning end det lidte skades dækning, jf. Forsikringsaftalelovens § 39.
I henhold til fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring fastsættes erstatningen til det beløb, som det vil koste at reparere eller genopføre det skadesramte med samme byggemåde og på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes, pkt. 5.2.

Vi modtager to overslag fra klagernes håndværker for udbedring af det anmeldte forhold. Det ene overslag vedrører udskiftning af udvendige rør, men erstatningen for dette bestrides ikke af klagerne.
Det andet overslag på kr. 20.000 inkl. moms, vedrører udskiftning af indvendigt rør, i bryggers, i henhold til hvilken vi tilbyder at opgøre erstatningen. Vi gør klagerne udtrykkeligt opmærksomme på, at vi skal kontaktes såfremt omkostningerne for udbedringen overstiger mere end 10 %.
Dette har klagerne ikke gjort, hvorfor en merpris som udgangspunkt må afholdes af klagerne.

Det påhviler en forsikringstager, at sandsynliggøre og dokumenterer, at der foreligger en forsikringsdækket begivenhed. Således skal klagerne sandsynliggøre at udskiftningen af gulvafløbet og ophugning af hele gulvet, samt helt ny gulvopbygning, som faktura nr. …67 vedrører, var et nødvendigt led i udbedringen af vandtrykket.

Da klagerne ved arbejdets påbegyndelse opdager, at omkostningerne for udbedringen af rør vil blive større end først antaget, burde de have kontaktet os. Således ville vi have en mulighed for, at vurdere forholdet på ny, herunder at anvise en udbedringsmetode eller opgøre en erstatning. Da vi ikke er blevet kontaktet af klagerne har vi ikke haft mulighed for at foretage denne vurdering.

Klagerne anfører, at udgifterne for udbedringen blev væsentligt højere, end det overslag håndværkerne har givet, fordi der kom følgeskader på afløbet i bryggerset som måtte udskiftes.

I denne forbindelse har håndværkeren glemt at kontakte os, men at dette ingen betydning har, når prisen for det udbedrede, inkl. følgeskader, er rimelig og svarer til almindelig praksis.

Jeg skal først bemærke at rimelige priser er et vidt begreb, da håndværkere selv vurdere hvad deres arbejde skal koste og de fastsætter selv deres priser. Der er ikke noget fast praksis på dette område.

Med hensyn til gulvafløbet er det vores opfattelse, at det er muligt at udskifte et rør uden at man udskifter gulvafløb. En reparation består i lokal ophugning af gulvfliser, rundt om røret, udskiftning af det defekte rør og efterreparation.

Klagerne anfører, at gulvafløbet er en følgeskade. Ved en følgeskade forstås skader, der opstår som følge af andre skader, i dette tilfælde skal klagerne sandsynliggøre, at skaden på gulvafløbet var en følgeskade af det defekte rør.

Såfremt klagernes håndværkere i forbindelse med ophugning af hele gulvet også har konstateret et beskadiget gulvafløb, burde de have informeret klagerne om dette. Klagerne burde herefter have anmeldt forholdet til os, som en selvstændig skade, og givet os mulighed for at besigtige forholdet. Klagerne har fortabt mulighed for at opnå dækning og erstatning ved at udbedre forholdet, uden at give selskabet mulighed for besigtigelse.

I øvrigt har klagerne ikke dokumenteret, at gulvafløbet var beskadiget, eller at denne skade er dækket under ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til resten af faktura nr. …67 er det vores opfattelse, at klagerne har fået en helt ny gulvkonstruktion i bryggerset. I denne forbindelse skal jeg bemærke, at selskabet alene er forpligtiget til at dække omkostningerne for genopførelse efter samme byggemåde og på samme sted.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at det har været nødvendigt at ophugge og etablere et helt nyt gulv, for at udskifte et rør. Det er muligt, at klagerne selv har ønsket at få udskiftet hele gulvet jf. bilag …, men udgiften hertil kan ikke kræves erstattet af forsikringen.

Udgiften klagerne anmelder, er ikke en følge af den skade som selskabet har anerkendt at dække, men derimod en forbedring, som selskabet ikke kan pålægges at betale. Forbedring af bygningers stand er ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

Såfremt klagerne ikke har været bevidste om denne merudgift, fordi håndværkerne ikke har informeret dem om det, er det selvfølgelig beklageligt, men selskabet kan ikke gøres erstatningsansvarlige for det.

Vi skal endvidere blot anføre, at vi også har tilbudt at dække 50 % af omkostningerne for fliserne i bryggerset, der ikke er en del af reparationen. Dette var vi ikke forpligtiget til, da forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande ikke er dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5.6. Vi har dog indgået aftale herom i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.4.

Selskabet har opgjort en erstatning for udbedring af indvendig vandrør, således:

I henhold til overslaget, bilag …	kr. 20.000 inkl. moms.
10 % af overslagsprisen for merudgiften, bilag …	kr. 2.000 inkl. moms.
50 % af fliserne i resten af bryggerset, bilag …	kr. 1.887 inkl. moms.
Fratrukket selvrisiko	kr. 5.000 inkl. moms.
I alt	kr. 18.887 inkl. moms.

Herudover har selskabet opgjort en erstatning for udvendige rør og afsyring af rør, således:

I henhold til overslaget, bilag …	kr. 15.000,00 inkl. moms.
10 % af overslaget for merudgift, bilag …	kr. 1.500,00 inkl. moms.

Fratrukket 60 % i aldersnedskrivning	kr. 9.000,00 inkl. moms.
Afsyring	kr. 3.119,06 inkl. moms.
I alt	kr. 10.619,06 inkl. moms.

Selskabet har til klagerne udbetalt i alt kr. 29.506,06 inkl. moms.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S fastholder at udgifterne i faktura. nr. …67, ikke kan anses som en dækningsberettiget følgeskade under ejerskifteforsikringen, men at omkostningerne på de 21.793,41 kr. skyldes arbejde/forbedringer som ikke var nødvendige for den dækningsberettigende reparation.

Klagen bør derfor afvises."

Vedlagt brev af 5/9 2011 har klagerne herefter til nævnet fremsendt en udateret udtalelse fra deres VVS-installatør. Af denne udtalelse fremgår:

"Redegørelse for udskift af vandstik pga. manglende vandtryk

Skaden kom til af koste mere fordi at vandstikket gik ud i den modsatte ende af rummet hvor vi havde regnet med at den gik den nemmeste vej.
så hvor vi havde regnet med at lave en rille på 40 cm x 100 cm og rep det blev det ca 3 - 4 m tværs igennem rummet
der blev følgeskader på kloak
og mureren blev nødt til at støbe nyt gulv fordi at næsten alt gulv var blevet banket op
vvs skulle stroppe kedelmagasin op i loft for at mureren kunne komme til."

Efterfølgende har selskabet i brev af 19/9 2011 til nævnet bemærket:

"Såfremt der ved arbejdets påbegyndelse opstår ekstraarbejde som ikke er påregnet, må vi kontaktes forinden dette arbejde bliver udført. På denne måde har vi mulighed for at vurdere nødvendigheden og prisen heraf. Vi har gjort klagerne opmærksomme på dette.

Da klagerne ikke har kontaktet os har de ikke givet os muligheden for at foretag denne vurdering.

Endvidere finder selskabet det fortsat ikke sandsynliggjort at det var nødvendigt at ophugge hele gulvet for at udskifte røret, da røret kan udskiftes ved at ophugge gulvet partielt.

Det er stadig selskabets opfattelse, at udgifterne i faktura nr. …67 ikke kan anses som en dækningsberettiget følgeskade under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**
…
5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
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.
…
5.6
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
…
16. Udvidet dækning
…
16.4
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort af klagerne, at de har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand