Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 81.897:

xxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. De klager ved deres advokat over omfanget af den udbedring, selskabet har anerkendt i anledning af de anmeldte forhold vedrørende det forsikrede sommerhus. Endvidere kræves yderligere opmagasineringsudgifter og erstatning for tiden, sommerhuset ikke har kunnet bruges.

Selskabet har henvist til, at der alene foreligger skriftlig accept fra selskabet på udbedring af skaderne på 75.585,25 kr. med fradrag af selvrisiko på 30.000 kr. eller i alt 45.582 kr. Da klagerne har ønsket udskiftning af tagpap m.v. i stedet for reparation, har selskabet efterfølgende vurderet, at der skal ske fradrag for slid og ælde på 80 % vedrørende tagbeklædning og 70 % vedrørende bundremme og hjørnestolper, og har opfordret klagerne til at fremsende en specificeret opgørelse over det nye tilbud. Med hensyn til krav om erstatning for manglende brug af sommerhuset har selskabet afvist dette, idet der ikke er hjemmel hertil ifølge forsikringsbetingelserne. Endelig har selskabet vedrørende opmagasinering anført, at reparationen vurderes at tage 3 måneder, og at selskabet har bekostet opmagasinering i 9 måneder, hvorfor det er selskabets opfattelse, at klagerne er kompenseret tilstrækkeligt i den forbindelse. Selskabet har afslutningsvis gjort opmærksom på, at advokatudgifter ikke er dækket over forsikringen.

2. 81.897

Sommerhuset, der er opført i 1960, blev overtaget af klagerne den 1/6 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/3 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Rådangreb i gavlbeklædning mod nord og syd, samt facadebeklædning mod øst incl. hjørneliste nordøst-hjørne.
4. Vinduer og døre		
4.3 Fuger	K2	Fugning mellem facadebeklædning og udv. dørkarme ikke udført.
4.4 Sålbænke	K1	Træsålbænke har bagfald. Note: Risiko for opfugtning af træværk.
...		
8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrydning i vindskeder og dæklister på tilbygning (baderum)
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Nedløb mangler sydøst-hjørne.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nye gulve, loft, vægge, døre, vinduer, køkken samt delvis udskiftning af facadebeklædning m.v. i perioden 2007 - 2009.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☐	☒"	

3. 81.897

Klagerne anmeldte efter det oplyste i sagen den 26/10 2010, at der var råd i træbeklædningen, samt at der var råd i selve konstruktionen og bundrammen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 2/9 2010, og taksatoren har i anledning heraf i mail af 7/9 2010 til klagerne bl.a. anført:

> "Forsikringsbetingelserne 0702 er gældende for jeres ejerskifteforsikring. I henhold til policen gælder der en selvrisiko på kr. 30.000,- pr. skadeårsag, maksimalt kr. 30.000,- i forsikringens løbetid.
>
> Ad. Nedbrud (råd) i skelet i ydervæg/bundrem
> Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 3.
>
> Ved besigtigelsen kunne der konstateres nedbrud (råd) i lodrette stolper i ydervæg mod syd samt partiel nedbrud (råd) i bundrem ved hushjørnet mod sydøst. Forholdet har givet sig til kende i forbindelse med udskiftning af nedbrudt udvendig bræddebeklædning. årsagen vurderes at skyldes utæt udvendig bræddebeklædning kombineret med uheldigt terrænniveau ved hushjørnet mod sydøst. Ligeledes kunne der konstateres mindre område med partielt nedbrud (råd) i underbrædder under gulvkonstruktionen ved stuevindue mod vest.
>
> Tilstandsrapportens anmærkning (karakter og tekst) til den udvendige bræddebeklædning vurderes ikke fyldestgørende.
>
> I bedes indhente skriftligt udspecificeret tilbud på følgende overordnede forsikringsdækkede arbejder :
>
> - udskiftning af de nævnte nedbrudte lodrette stolper i ydervæg
> - reparation af den nævnte nedbrudte bundrem
> - reparation af de nævnte nedbrudte underbrædder under stuevindue mod vest
>
> Forsikringen dækker ikke udgifter til udskiftning af de i tilstandsrapporten korrekte anmærkede nedbrudte udvendige bræddebeklædninger.
>
> Som bygherre vælger I selv håndværker. Kopi af tilbud tilsendes mig for godkendelse, forinden arbejdet kan igangsættes. Som repræsentant for den betalende part, Tryg, forbeholder jeg mig ret til at afvise tilbud og indhente nyt.
>
> Ad. Utæt tag
> Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 3.
>
> Ved besigtigelsen kunne der konstateres at trænge vand ned gennem tagpapdækningen, idet denne var med utætheder ved overgang til badeværelse og over køkken. Der kunne konstateres fugtskader i henholdsvis skillevæg ved vandvarmer i badeværelse, som i øvrigt fremstod med manglende færdiggørelse, ydervæg mod vest i køkken, samt partielt udhæng.
>
> I bedes indhente skriftligt udspecificeret tilbud på følgende overordnede forsikringsdækkede arbejder :
> - reparation (lapning) af tagpapdækning
> - reparation af nedbrud i udhæng

4. 81.897

- inspektion og reparation af skillevæg ved vandvarmer i badeværelse og ydervæg mod vest i køkken

Forsikringen dækker ikke udgifter til den i tilstandsrapporten korrekte anmærkede manglende færdiggørelse af skillevæg ved vandvarmer i badeværelse."

Selskabet modtog tilbud den 18/10 2010 og har i mail af samme dato til klagerne bl.a. anført:

"- Tilbud af den 30. september 2010, ... VVS, pålydende kr. 1.482,25 inkl. moms
- Overslag af den 7. oktober 2010, ... El, pålydende ca. kr. 7.500,- inkl. moms
- Overslag af den 21. september 2010, tømrermester ..., pålydende kr. 65.000,- inkl. moms

Ovennævnte tilbud/overslag accepteres herved, dog med det forbehold, at udvikler sagen sig økonomisk med mere end 10 % i forhold til den af tømrermester ... oplyste pris, bedes jeg underrettet herom, forinden evt. ekstraarbejder kan igangsættes.

Ligeledes accepteres, at I selv udfører afsluttende malerarbejde i henhold til opgørelse af materialeudgifter, kr. 1.798,- inkl. moms, samt timeforbrug på 20, som afregnes til en timepris å kr. 80,-, i alt kr. 1.600,-.

Erstatningen fratrækkes som tidligere nævnt selvrisiko kr. 30.000,-.

Erstatningen kommer til udbetaling ved fremsendelse af kopier af fakturaer på udført arbejde / indkøbte materialer til mig."

Arbejdet blev imidlertid ikke påbegyndt, idet det angiveligt blev aftalt mellem taksatoren og klagerne, at dette først skulle påbegyndes året efter.

Klagerne oplyser telefonisk den 9/3 2011, at sagen efter igangsættelse har udviklet sig, og at håndværkerens pris ikke holder. Det blev derfor aftalt, at taksatoren skulle modtage revideret tilbud eller tillæg.

Klagerne har i mail af 23/5 2011 fremsendt tømrerens tilbud af 12/5 2011 lydende på 270.000 kr. excl. maler, vvs, blikkenslager, murer- og el-arbejde. Af mailen fremgik bl.a.:

"Som nævnt føler vi os ikke 100% overbevist om, at de nævnte udbedringer vil give en endegyldig løsning på problemet med skimmelsvamp. Omfanget af skimmelsvampangrebet griber om sig, hver gang tømreren river noget ned, og det er derfor en forudsætning for os ved en udbedring af det eksisterende hus, at der, når udbedringerne er afsluttet, udføres en omfattende skimmelsvampprøve for at sikre, at skimmelsvampen er fjernet 100%.

Der er i [tømrerens] overslag/udbedringsforslag ikke rørt ved væggen mellem køkken og badeværelse, og vi er ikke spor i tvivl om, at denne væg også indeholder skimmelsvamp, da det er der, vand-nedsivning fra taget har fundet sted. De øvrige indvendige vægge er heller ikke nævnt, og vi frygter, at de også har skader, da gipsloftet i entreen også har vandskade.

> Ud over udgiften til tømrer kommer der også udgifter til malerarbejde (det har nu sådan et omfang, at vi ikke selv længere kan magte den opgave), tapetsering, VVS-arbejde, blikkenslager-arbejde, murerarbejde samt el-arbejde. Ligeledes kommer der udgifter til nye køkkenelementer.
>
> Vi har forsøgt at estimere disse øvrige udgifter, og er nået frem til ca. 160.000 kr. yderligere.
>
> Vi sætter stor pris på din og Trygs behandling af denne sag, men vi er ærlig talt lidt nervøse for, at vi kommer til at sidde tilbage med et sommerhus, som vi er utrygge ved at opholde os i, fordi vi ikke ved, hvad der er i den luft, vi indånder, og ikke er sikre på, at alle fejl er udbedret. F.eks. vil det ifølge tømreren ikke være muligt at lave en korrekt dampspærre/isolering, når der stadig sidder plader på nogle af væggene, og det vil heller ikke være muligt at isolere undergulvene korrekt. Så vi risikerer teoretisk, at vi har nye problemer om nogle år, som kan føres direkte tilbage til denne sag."

Taksatoren fratrådte efterfølgende sin stilling i selskabet og har i overdragelsesforretning i form af mail af 25/5 2011 til den indtrædende taksator bl.a. anført:

> "Sagen drejer som om et sommerhus fra 1960, opført på sokkelsten, og som mest af alt har karakter af et kolonihavehus, der forinden salg er blevet sminket. Guderne må vide, hvorfor Tryg har forsikret ejendommen !?
>
> Hvor om alting er, har jeg tidligere, jf. mit skriv til kunden af den 7. september 2010, meddelt dækning til partielt nedbrud og utæt tag. Sagen har efterfølgende vist sig mere omfattende end først antaget efter utætheder i taget. Efter aftale med kunden og tømrer ... har sidstnævnte foretaget destruktive indgreb for en nærmere omfangsbestemmelse og senest fremkommet med tilbud af den 12. maj 2011. Sagen er altså ikke syltet fra min side og der er således heller ikke problemer i den retning.
>
> Jeg har ikke besigtiget sommerhuset efterfølgende med det formål selv at verificere omfanget, men kan dog konstatere, at tilbuddet rækker væsentligt ud over, hvad der tidligere er aftalt og efter min vurdering i øvrigt forekommer noget dyrt. Bl.a har jeg afvist dækning til udvendig beklædning og manglende klemlister/vindpap.
>
> Bemærk, at tømrer ... allerede efter aftale med mig har forbrugt tid.
>
> Mit forslag er herefter, at man besigtiger sommerhuset, evt. med anden håndværker, for konstatering af faktiske dækkede følgeskader og udarbejdelse af nyt tilbud. Men denne beslutning er selvfølgelig helt din egen. Jeg har ikke orienteret kunden om sagens videre forløb herfra, hvilket jeg også vil overlade til dig.
> ...
> Bemærk, at kunden er ved at havne op i en situation, hvor de øjner (forventning) en stor pose penge i tilskud til et nyt sommerhus. Jeg er ikke umiddelbart enig i beløbets størrelse og har i den forbindelse ikke stillet kunden andet i udsigt, end at jeg ville undersøge sagen nærmere på baggrund af tømrer ...'s opgørelse."

Klagerne fremsendte, efter at have modtaget oplysningen om, at sagen nu behandles af en anden taksator, mail af 18/10 2010til den nye taksator og oplyste endvidere i mail af

5/6 2010 denne om, at man afventede selskabets stillingtagen til tømrerens seneste tilbud, ligesom de gjorde opmærksom på, at det med den tidligere taksator var blevet aftalt, at selskabet bekostede udgifterne til opbevaring af møbler.

Tømreren har i brev af 17/6 2011 til klagerne opsummeret sagsforløbet.

I mail af 20/6 2011 har klagerne fremsendt sagsforløb til den nye taksator.

Selskabets ejerskiftetaksator har i brev af 21/6 2011 til klagerne bl.a. anført:

"Generelt:
Jeg har overtaget denne sag fra min tidligere kollega ..., som ikke længere er ansat ved Tryg. I har pt. åbnet op for store dele af konstruktionerne, både indvendigt og udvendigt. Derudover har I fjernet køkken, samt en del af gulv og loftbeklædning i bygningen.

Huset er et sommerhus, som er opført i 1960, og som fremstår i oprindelig stand, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten. Der er således tale om et simpelt punktfunderet hus, med minimum konstruktioner i gulve/vægge/tag. Isoleringen i gulv og vægge er således meget simple og udgør et absolut minimum, præcis som et sommerhus typisk blev opført i 1960.

Det er forventeligt, at der kan/vil være skimmel i et sommerhus med de pågældende konstruktioner, fordi kulden slår igennem hele huset, da huset dybest set er en stor kuldebro. Kuldebro kommer til udtryk ved blandt andet skimmel bag ved køkkenskabe i huset.

Efter vores/min vurdering adskiller jeres sommerhus sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende sommerhuse fra 1960, der ses heller ikke forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger/sommerhuse af samme alder og stand
Det er derfor min opfattelse/vurdering, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, idet skadedefinitionen ikke er opfyldt jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Dog har min tidligere kollega ... anerkendt forholdet, og har tidligere godkendt et tilbud på ca. 65.000 kr. + mindre følge udgifter. Dette står vi naturligvis ved.

Ud fra ovenstående, er det beløb som der kan komme til udbetaling/erstatning efter fradrag af selvrisiko = 47.380,25 kr. - se også opgørelse.

Efterfølgende er der kommet et tilbud på 270.000 kr. Det kan ikke accepteres, da det indeholder poster som der ikke er dækning for. Blandt andet udvendig beklædning, som ... tidligere har oplyst jer om ikke er dækket.

For god ordens skyld, gør jeg opmærksom på forsikringsprincippet om, at forsikringen erstatter det som der var, og altså ikke det som ønskes, herunder forbedringer. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke lovliggørelse af nogen art jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2"

7. 81.897

Klagerne har i mail af 3/7 2011 til taksatoren kritiseret afgørelsen og har tillige bl.a. anført, at de foretagne destruktive indgreb er foretaget efter aftale med den tidligere taksator. Klagerne tager endvidere skarpt afstand fra den tidligere taksators bemærkninger om, at klagerne "øjner en mulighed for tilskud til et nyt sommerhus". Herudover har klagerne endvidere bl.a. anført:

> "Derfor finder vi det helt uacceptabelt, at Tryg, fordi skaderne viser sig større end først antaget, nu trækker i land, og kun dækker en del af de dækningsberettigede skader. ... gør os opmærksom på forsikringsprincippet - at der dækkes det, der var. Ikke det der ønskes, eller forbedringer. Det er vi fuldt ud klar over, og det er også alt, hvad vi ønsker.
>
> Men med konklusionen i brev af 21.6.2011 dækkes ikke engang det, der var. Den nedrivning, der er foretaget efter aftale med ..., og som den nye taksator nu desavouerer, efterlader os med et ubrugeligt hus, og en erstatning, der ikke engang dækker genopbygning af huset, som det var. Det er vores opfattelse, at vi nu bliver pålagt en udgift til reparation af huset, som udelukkende er opstået, fordi ... har bedt os om at afdække skaderne.
>
> Hvordan ... kan konkludere, at bygningens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, når hele den ene hjørnekonstruktion inklusive bundbjælken stort set er væk, er fuldstændigt ubegribeligt.
>
> I brev af 21.6.2011, 3. afsnit under 'Generelt', skriver ..., at det er en kuldebro, der er skyld i skimmel bag ved køkkenskabene. Dette er ikke korrekt. Svampen skyldes vand fra et utæt tag, som har ødelagt væggen, hvilket ... har godkendt jfr. mail af 7.9.2010 under punktet 'Ad. Utæt tag'.
>
> Da køkkenet blev afmonteret, viste det sig, at bagbeklædningen på køkkenelementerne var så ødelagt på grund af det utætte tag, at de ikke kan genanvendes.
>
> I brev af 21.6.2011, 4. afsnit under 'Generelt', skriver ... desuden, at 'der ikke ses forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger/ sommerhuse af samme alder og stand'. Dette er til dels et citat fra Trygs egne forsikringsbetingelser, punkt 3. Men ... har udeladt et par overordentligt væsentlige detaljer. I forsikringsbetingelserne står der 'forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Det skaber stof til eftertanke, at ... har udeladt lige præcis disse to formuleringer.
>
> ... mener ergo ikke, at skaderne er dækningsberettiget. Dette er irrelevant, idet Tryg allerede har anerkendt skaderne og derfor også er forpligtet til at betale udbedring af dem. Men det viser en beklagelig ændring i Trygs holdning midt i en erstatningssag. Vi som forsikringstagere skal vel ikke komme i klemme, fordi der er interne divergerende meninger i Tryg, som kommer til udtryk langt inde i en igangværende forsikringssag."

Selskabet har i brev af 22/7 2011 til klagerne bl.a. anført:

> "Ved vurdering af om der foreligger en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen skal der ikke alene vurderes på om der er skade på en bygningsdel eller ej, der skal også vurderes på om skaden ligger ud over hvad der må forventes i en lignende bygning af samme alder og konstruktion.

8. 81.897

Efter oplysningerne i sagen finder jeg generelt ikke, at der er fysiske forhold ved jeres fritidshus som ligger nævneværdigt ud over hvad der må forventes af et tilsvarende intakt fritidshus i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ud over de forhold, som vi tidligere har anerkendt.
...
Af forsikringsaftaleloven fremgår, at en erstatning ikke må overstige den dagsværdi den skaderamte genstand har. (Se også forsikringsbetingelsernes afsnit 9 pkt. 9.1) Det fremgår videre, at en erstatning ikke må føre til vinding. Det betyder, at man i forbindelse med en skade ikke kan forvente gammelt erstattet med nyt og at man ikke kan få dækket forbedringer. Vores ret til at gøre fradrag for værdiforringelse gældende fremgår ligeledes af forsikringsbetingelsernes afsnit 9.

Det tilbud din håndværker er kommet med, indeholder en række forbedringer i forhold til de konstruktioner jeres fritidshus er opført med. Derfor kan vi ikke tilbyde erstatning i henhold til din håndværkers tilbud.

Samtidigt kan en erstatning ikke overstige den dagsværdi jeres fritidshus har vurderet på arbejdsløn og materialer.

Et nøglefærdigt fritidshus kan i dag leveres for ca. 10.000,00 kr. inkl. moms pr. kvadratmeter. Et sådant nøglefærdigt fritidshus vil indeholde en række forbedringer i forhold til jeres nuværende fritidshus, alene på baggrund af de myndighedskrav der er i dag til bl.a. fugtsikring og isolering.

Vurderet ud fra sagens oplysninger finder jeg, at det eksisterende fritidshus er værdiforringet med 80 % af nyværdien som følge af slid og ælde.

Nyværdien for et nyt fritidshus i samme størrelse udgør ca.	530.000,00 kr.
Fradrag for forbedringer skønnes at udgøre minimum	30.000,00 kr.
Fradrag for værdiforringelse 80 % af 500.000,00 kr.	400.000,00 kr.
Dagsværdi for fritidshuset	100.000,00 kr.

Efter gennemgang af sagen finder jeg ikke anledning til, at kritisere den erstatning vores taksatorer tidligere har tilbudt jer.

Jeg er imidlertid indstillet på, at tilbyde jer en erstatning svarende til fritidshusets dagsværdi på 100.000,00 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen.

I kan så frit vælge, om I vil renovere på det eksisterende fritidshus eller om I vil opføre et nyt fritidshus på grunden.

Erstatningen kan komme til udbetaling, når vi har modtaget dokumentation i form af kopi af faktura fra håndværker på, at I enten har udbedret de skaderamte genstande for mindst 100.000,00 kr. eller der foreligger dokumentation for at der er opført et nyt fritidshus.

Ved erstatningsudbetalingen vil den for forsikringen gældende selvrisiko på 30.000,00 kr. blive fratrukket."

I brev af 23/8 2011 til klagerne har selskabet meddelt, at betaling for opmagasinering af indbo vil ophøre pr. 31/12 2011.

9. 81.897

Klagernes advokat indtrådte herefter i sagen og har i klage til nævnet af 16/1 2012 krævet:

1. Bekræftelse på, at skaden er dækningsberettigende
2. Bekræftelse på, at selskabet har givet dækningstilsagn
3. Betaling af afhjælpningsudgifterne
4. Betaling af opmagasineringsudgifter
5. Erstatning for tiden, hvor sommerhuset ikke har kunnet bruges.

Til støtte for kravene har advokaten i medfølgende brev af 16/1 2012 bl.a. anført:

"Mine klienter påstande er som anført i klageskemaet.

Hertil kan føjes, at det gøres gældende, at Tryg har givet tilsagn om dækning af de anmeldte skader - som omhandler alle de konstaterede skader herunder skimmelsvamp mm.. Så sent som i uge 15 2011 har Tryg Forsikrings taksator meddelt at ville dække skaderne. Jeg henviser i den forbindelse til min skrivelse af 21.9.2011. Det gøres gældende, at Tryg er uberettiget til at fragå helt eller delvis tilsagn om dækning af skaderne.

Det bestrides, at skaderne kan afhjælpes udefra og til støtte herfor henvises til vurdering fra tømrermester ...

Selskabet har over for nævnet i brev af 3/2 2012 fastholdt tilbuddet på dækning af 18/10 2010 og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Udbedringen af de godkendte forhold udsættes på baggrund af vores kundes ønske til starten af 2011, og i forbindelse med denne opstart skulle håndværkeren have konstateret, at forholdet er væsentlig større end forudsat i tilbuddet, og der afholdes møde på ejendommen omkring 14. marts 2011.

Vores kunde anfører herefter, at der skulle foreligge accept på en delvis nedbrydning af ejendommen, samt accept på de forhold, der blev konstateret i forbindelse med denne indvendige nedbrydning.

Der er imidlertid ikke fremlagt skriftlig bekræftelse på dette, hvorfor det er vores opfattelse, at vores kunde ikke har dokumenteret, at yderligere nedbrydning er blevet accepteret, eller hvilke andre forhold, vores tidligere taksator skulle have accepteret.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det i henhold til Forsikringsaftaleloves § 22 er forsikringstageren, der skal dokumentere, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Efter at den tidligere taksator havde valgt at søge andre udfordringer kobles en ny taksator på opgaven, og den 16. juni 2011 besigtiges forholdet igen.

...
Det nye tilbud, der er dateret 12. maj 2011 er uspecificeret, og indeholder blandt andet omkostninger til udbedring af udvendig beklædning, hvilket ikke er accepteret. Endvidere indeholder det nye tilbud omkostninger til udskiftning af tagpapbelægningen, hvilket ikke er en reparation, som anerkendt.

Indvendigt indeholder tilbuddet omkostninger til nedtagning af gipsvægge, retablering af gipslofter, gulvplader, der skulle være skåret op. Levering og montering af 14 mm. svømmende gulv med dampspærre, opstilling af nyt køkken og nye fodpaneler.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at udbedringen af det anerkendte forhold omkring stolperne kunne foretages udefra, hvorfor der ikke burde være behov for nedtagning og retablering af indvendige vægge eller lofter.

Ved vores besigtigelser kunne vi ikke konstatere, at der tidligere skulle have været svømmende gulv på ejendommen, hvorfor dette ikke er en del af forholdet.

I forhold til det nye tilbud kan vi endvidere konstatere, at nedrivning af udvendig beklædning, ny isolering, vindpap samt klemlister, og ny klinkbeklædning, samt afslutning ved vinduer og døre, er arbejde relateret til den udvendige beklædning, der i tilstandsrapporten er benævnt med karakteren K2, og derfor ikke omfattet af det dækningstilsagn, der er givet.

I dækningstilsagnet er det direkte meddelt, at forholdene omkring den udvendige beklædning ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

I relation til taget, kan vi konstatere, at der er tale om en udskiftning af tagpapbeklædningen, og ikke en reparation af samme.

Når der sker en udskiftning i stedet for en reparation, vil der i henhold til vilkårenes pkt. 9, om erstatningens beregning skulle tages højde for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen er mere end 30 %.

Ud fra en konkret vurdering er det vores opfattelse, at den oprindelige tagbeklædning er værdiforringet med 80 %, hvorfor der i en erstatningsberegning skal tages højde for dette.

Endvidere kan vi konstatere, at der i forbindelse med udbedringen af de anerkendte bundremme og hjørnestolper sker en udskiftning, hvorfor der ligeledes her, skal tages hensyn til værdiforringelsen.

Ud fra en konkret vurdering er det vores opfattelse, at bundremme og hjørnestolper på grund af slid og ælde er værdiforringet med 70 %, hvorfor der i forbindelse med en opgørelse af erstatningen skal tages højde herfor.

Klageren opfordres til, at fremsende en specificeret opgørelse over det nye tilbud.

Følgeudgifter
Vores kundes krav om betaling af opmagasinering, samt manglende brug af sommerhuset skal vurderes efter vilkårenes pkt. 7, om følgeudgifter.

I henhold til disse vil det kunne accepteres, at der skal betales for opmagasinering i op til

1 måned efter normal reparationsperiode.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at den normale reparationsperiode for det, der er anerkendt som dækningsberettigende skader, er 3 måneder.

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vi har betalt for opmagasinering i 9 måneder, hvorfor det er vores opfattelse, at der i henhold til vilkårene ikke kan kræves yderligere erstatning for opmagasinering af møbler etc.

Skulle nævnet finde, at der kan kræves yderligere, vil de maksimalt kunne udgøre yderligere 3 måneder, hvorefter vi har betalt for opmagasinering i 12 måneder, svarende til den maksimale periode for opmagasinering.

Med hensyn til erstatning for manglende udnyttelse af sommerhuset er der ikke i forsikringsbetingelserne hjemmel til et sådant krav, hvorfor det ikke kan imødekommes.

Tilsvarende for så vidt angår advokatomkostningerne.

Som nævnt opfordres vores kunde til at fremsende en specifikation på de nye tilbud, specifikationen skal være således, at de enkelte stykker arbejde er prissat, således at vi kan tage stilling til, hvilke beløb, der er omfattet af forsikringen, samt hvilke beløb, der skal foretages fradrag for værdiforringelse på."

Efterfølgende har der været en omfattende skriftveksling mellem parterne, hvor de hver især fastholder det tidligere anførte, idet klagerne på sin side anfører, at der ikke er foretaget nedrivninger ud over, hvad der er aftalt med den første taksator. Herimod har selskabet anført, at der ikke er skriftlig dokumentation herfor, og at det er klagerne, der har bevisbyrden.

Klagernes advokat har i brev af 21/5 2012 til nævnet fastholdt kravet på 288.301,75 kr. og kompensation for manglende brug af sommerhuset på 153.000 kr. samt krav om opmagasineringsudgifter efter den 31/12 2011.

Afslutningsvis har selskabet i brev af 2/7 2012 bl.a. anført:

"Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Som bekendt dækker ejerskifteforsikringen rimelige og nødvendige omkostninger til konstatering og fastlæggelse af en dækningsberettigende skade.

Dette indebærer, at i det omfang fastlæggelsen af et dækningsberettigende forhold medfører omkostninger, vil disse omkostninger være omfattet af forsikringen.

I den konkrete sag er det imidlertid vores opfattelse, at de destruktive indgreb, der er foretaget på ejendommen ikke har klarlagt yderligere dækningsberettigende forhold, end den rådskade, som vores tidligere taksator anerkendte som værende dækningsberettigende.

Endvidere har de destruktive tiltag ikke dokumenteret, at udbedringen ikke kunne foretages med den fremgangsmåde, som allerede blev beskrevet i forbindelse med anerkendelsen af forholdet; nemlig ved en udbedring udefra.

Når de destruktive indgreb ikke dokumenterer yderligere forhold end det oprindeligt accepterede, vil omkostningerne i forbindelse med de destruktive indgreb, samt reetableringen af disse ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Med hensyn til kravet om mistede lejeindtægt er der ikke i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring hjemmel til dette krav. Kravet er samtidig udokumenteret, hvorfor det på ingen måder kan imødekommes."

Nævnet har fået forelagt det omfattende fotomateriale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
...
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
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.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

13. 81.897

Bemærk
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse om hvilke arbejder og omfanget af nedbrydning, der var nødvendig for at fastslå skadens omfang og 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.

Med hensyn til opmagasineringsudgifter finder nævnet, at dette spørgsmål afhænger af sagens udfald ved domstolene, og nævnet må derfor tillige afvise dette spørgsmål med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Med hensyn til spørgsmålet om erstatning for manglende brug af sommerhuset finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at der ikke er hjemmel hertil i forsikringsbetingelserne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen vedrørende dækningstilsagnet og nedbrydningens omfang.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson