682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 59.664:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at erstatte samtlige de med skadens udbedring forbundne omkostninger.

Selskabet har ved skrivelse af 16/142 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

> "04-01.01 anmeldes bl.a. en skade på ejendommens tag vedrørende manglende forankring af tagværket og eventuelle manglende statiske beregninger.
>
> Ejendommen besigtiges 17.01.01.
>
> Ved skrivelse af 19.03.02 som vedlægges som bilag C afvises forholdet vedrørende manglende forankring af tagværket, idet der ikke kan konstateres nogen skader, og da det ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko herfor.

Med hensyn til de statiske beregninger henvises klager til at efterspørge disse hos den tidligere ejer eller lade en ingeniør udføre nye beregninger på ejendommen.

I tilfælde af, at det kan dokumenteres, at tagkonstruktionen viser sig at være utilstrækkeligt forankret, og der derfor er nærliggende risiko for skader, vil forholdet være dækket af forsikringen.

Ved skrivelse af 04.10.01, som vedlægges som bilag D, redegør taksator for, hvorfor han ikke mener, det er sandsynliggjort, at taget er utilstrækkeligt forankret.

Klagers advokat T.R. oplyser ved skrivelse af 09.11.01 til taksator (bilag E), at ingeniør F.R. har konstateret følgende skader:
- de stålbånd, der skal forankre taget, er ikke udført korrekt
- der er ikke udluftning nok på taget
- tagstenene er påført noget skum, således at taget ikke kan ånde
- selve isoleringen på taget er ført direkte op til tagpladerne.

Ejendommen blev genbesigtiget 27.11.01 med tilstedeværelse af ingeniør F.R. og taksator.

Taksator fremsendte en redegørelse for genbesigtigelsen ved skrivelse af 30.11.01 (bilag F).

Det fremgår heraf, at det på besigtigelsen blev oplyst af ingeniør F.R., at det ville være tilstrækkeligt til godkendelse af statikken, såfremt tagkonstruktionen blev forsynet med beslag monteret i spærfod.

Taksator anfører i pkt. 1, at såfremt den eksisterende fastgørelse ikke er tilstrækkelig, vil rimelig udgift til dokumentation af statikken, levering og montering af de omtalte beslag være dækket på ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisiko.

Under pkt. 3 anføres, at der ikke kunne konstateres skader på taget som følge af, at isoleringen i skråvægge ligger tæt på undersiden af lægterne.

Under pkt. 4 anerkendes forhold vedrørende underdimensionerede lægter som en skade. Da det i forbindelse med udskiftning af lægterne vil være hensigtsmæssigt at sørge for, at isoleringen får større afstand til lægterne anerkendes samtidig at dække afstandslister (pkt. 3), uanset der ikke kan konstateres nogen skade som følge af dette forhold. Klager bliver bedt om at fremsende tilbud på demontering af eksisterende lægter, levering og montering af 50 mm afstandsliste samt levering og montering af nye korrekt dimensionerede lægter.

Advokat T.T. fremsender mail af 13.12.01 som vedlægges som bilag G.

Taksator besvarer denne ved mail af 14.12.01 (bilag H)

Den 02.02.02 fremsender bygningsentreprenør C.S. tilbud på det i pkt. 3 og 4 anerkendte arbejde til taksator (bilag I). Det fremgår endvidere af mailen, at der foreligger en godkendt ibrugtagningstilladelse fra kommunen, hvorfor pkt. 1 vedrørende statik udgår.

Taksator anerkender over for entreprenøren (bilag J) og klager (bilag K), at der vil kunne udbetales erstatning i henhold til tilbuddet, når arbejdet er udført. Erstatningen er kr. 37.350,- og udbetales 21.05.02 til klager.

Klager fremsender skrivelse af 07.02.02 (bilag L). Det fremgår heraf, at klager fastholder, at forankringen er mangelfuld.

Taksator afviser over for klager ved mail af 07.02.02 (bilag M), at der er et krav vedrørende forankring af tagværket.

Klager fastholder kravet ved mail af 10.02.02 (bilag N).

Taksator fastholder sin opfattelse ved mail af 11.02.02 (bilag O).

Klager fremsender skrivelse af 17.06.02 til Alm. Brands hovedkontor (bilag P).

Klagepunkterne i brevet kommenteres af taksator. Kommentarerne vedlægges som bilag Q.

Problemet er for det første, om forankringen af tagværket er utilstrækkelig og dermed udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand jf. betingelsernes pkt. 10.

Det fremgår af bilag C, D og F, at der ikke ved besigtigelserne kunne konstateres skader som følge af utilstrækkelig forankring, og at selskabet ikke mener, der er nærliggende risiko for skader. Dette støttes af, at ejendommen har haft den nuværende tagkonstruktion i hvert fald siden 1988, hvor den figurerer på en plantegning, og har været udsat for flere storme uden nævneværdige skader, bl.a. december 1999 stormen.

Det fremgår endvidere af bilag F, at der ved genbesigtigelsen ikke kunne konstateres indikationer på, at spærene eller tagkonstruktionen havde bevæget sig i fastgørelsespunkterne efter montagen af disse fastgørelser, hvilket antages at være sket i 1985, da 1. salen blev indrettet.

Klager har oplyst, at kommunen kræver statikberegning som dokumentation for, at tagkonstruktionen er tilstrækkeligt forankret før ibrugtagningstilladelse kan udstedes.

På denne baggrund anerkender selskabet, at såfremt det kan påvises, at statikken ikke er tilstrækkelig, vil udgift til dokumentation af statikken, levering og montering af beslag være dækket på forsikringen.

Der foreligger en godkendt ibrugtagningstilladelse med hensyn til 1. salen fra kommunen jf. bilag l, hvorfor det ikke er nødvendigt at udføre statikberegninger.

Det fremgår endvidere af bilag D, side 2, 4. afsnit og bilag 0, at der inden ombygningen af 1. salen var foretaget statiske beregninger, og at den nuværende konstruktion er lettere end den, der ligger til grund for disse beregninger.

Nye tegl:

Det anvendte understrygningsmateriale, tagkit på teglene medfører ikke, at der sker skader på bygningen.

Der er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at tagsten ligger ujævnt i områder. Forholdet har fået karakteren K1, hvilket angiver, at der er tale om en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Uanset forholdet ikke giver risiko for skader, vælger klager at lægge taget om.

Klager oplyser, at teglene ikke kan genanvendes som følge af understrygningsmaterialet, da de knækker, når man skiller dem ad.

Det forhold, at understrygningen medfører en udgift til nye tegl, mener vi ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.

Vi mener endvidere ikke, at det er korrekt, at teglene ikke kunne genanvendes. Skadechef M.B. oplyser, at tegl med sådan understrygning kan skilles ved hjælp af knive og spartler og eventuelt en varmeblæser. Der er således tale om en mere tidskrævende, men dog mulig, metode.

Det forhold, at selskabet anerkender at udskifte spær og lægter medfører ikke, at vi skal dække udgifterne til at udskifte taget. Det fremgår blandt andet af bilag P, at klager allerede inden skaden blev opdaget havde besluttet at udskifte taget.

Det fremgår af betingelsernes pkt. 15.1.4, at for bygninger eller dele heraf som før skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning, fastsættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostningerne."

Selskabet har endvidere i skrivelse af 15/1 2003 til nævnet redegjort for, hvilke udgifter vedrørende murerarbejdet, selskabet vil anerkende som dækningsberettigende. I skrivelsen hedder det bl.a.:

"forbindelse med at kunden har valgt at udskifte taget, har der også været en udgift til murerarbejde. Som det fremgår af vores skrivelse af 16.12.02, s. 4, sidste afsnit

medfører selskabets anerkendelse af at dække spær og afstandslister ikke, at vi skal dække andre udgifter forbundet med at skifte taget, der ikke har forbindelse til udskiftningen af spær og afstandslister.

Den del af murerarbejdet, der vedrører hævning af taget som følge af udskiftning af afstandslisterne og lægterne, vil være dækket af forsikringen.

Taksator har ved mail af 07.02.02 (bilag M) meddelt klager, at såfremt klager ikke var enig i vores afvisning af forankringen af tagværket og vores tilbud om dækning af lægter og afstandslister i henhold til det fremsendte tilbud, måtte der et nyt møde til.

Klager besvarede denne mail (bilag N) ved at erklære sig enig i erstatningen vedrørende lægter og afstandslister.

Klager har først rejst kravet om dækning af murerarbejdet, efter dette arbejde er blevet udført, hvilket ikke har givet taksator mulighed for at tage stilling til om, og i givet fald hvilken del af murerarbejdet, der nødvendiggjordes af afstandslisterne og lægterne jf. bilag O, s. 2, sidste afsnit og s. 3, pkt. 4.

Det fremgår endvidere af vedlagte billeder (bilag R), at klager har ændret sin tagkonstruktion, således at der nu er tagudhæng i facaderne, hvilket ikke var tilfældet før udskiftningen af taget. I den forbindelse er der udført yderligere et stykke murerarbejde uden relation til den dækkede skade på afstandslister og lægter.

Da vi kan anerkende, at en del af murerarbejdet er en følge af de nye afstandslister og lægter, kan vi skønsmæssigt tilbyde at dække halvdelen af udgifterne til murerarbejdet, i alt kr. 6.300,-."

Klageren har hertil ved skrivelse 5/2 2003 til nævnet anført:

"Vi ser med tilfredshed at Alm. Brand anerkender, at der kan være følgevirkninger af at hæve et tag 5 centimeter. Men vi er langt fra tilfredse med det tilbud, de har givet, og mener deres erstatningsansvar går meget videre end det. Vi beder derfor ankenævnet om at tage stilling til hele forløbet, idet vi gerne vil tilføje følgende:

Vi er tilfredse med at forsikringsselskabet anerkender, at murerarbejdet er en følge af, at taget skulle hæves med 5 centimeter. Men vi er uenige i, at det ændrede udhæng har fordoblet udgiften til murerarbejde. Langt størstedelen af udgiften, fremkommer ved, at det overhovedet er nødvendigt at sende en murer med stillads hele vejen rundt om huset. Og det bliver kun nødvendigt, fordi taget hæves. Men det er ikke den eneste følgevirkning. Hvis ikke taget var blevet hævet, ville de nye velux-vinduer uden problemer have passet til de gamle lysninger, men nu manglede der altså 5 cm. også indvendig. Snedkerarbejdet relaterer sig således direkte til det forhold at taget hæves. Og for os virker det uforståeligt, at man anerkender murerarbejde, men ikke snedkerarbejdet, når det er to sider af samme sag. Vi mener også, vi bør have dækket omkostninger til de beregninger af tagværket, som var nødvendige at udføre, før taget kunne hæves.

I det hele taget har vi ikke bedt om at få hævet vores tag, det bliver kun nødvendigt, fordi konstruktionen af taget er udført forkert, hvilket ikke fremgik af husets tilstandsrapport. Det opfatter vi som en skjult fejl, i og med husets konstruktion umuliggør inspektion af tagværket. Alm. Brand plejer at henvise til at konstruktionen er ganske stabil og ikke har bevæget sig siden 1986, da ændringerne blev foretaget, og at der derfor ikke er fare for bygningen. Vi mener derimod, at når samtlige vinduesrammer i tagetagen var trukket skæve, hvilket vi har belæg for i erklæring fra Ankenævnet for Huseftersyn (vedlagt som bilag), er det en indikation af at tagetagen skrider, og det derfor udgør en fare, hvis vi ikke griber ind.

Med hensyn til tagsten, har vi aldrig ønsket at få betontegl, når vi havde udmærkede, uforgængelige og sjældne lertegl, som var husets originale. Fordi disse var samlet på en uhensigtsmæssig måde, har de været umulige at redde. Vi har bjærget nogle stykker, så Alm. Brands arkitekt er velkommen til at komme og demonstrere, hvordan man skiller dem ad med en varmepistol. Men vi må fastholde, at vi på grund af tagets særegne konstruktion ikke kunne genbruge tagstenene. Og for at man kan udbedre den skade, som Alm. Brand altså anerkender, må man nødvendigvis have tagstenene af, og først der viser det sig, at de er tjæret sammen.

Om vi skulle have genbrugt de gamle tegl, er en nytteløs diskussion, for selv om det lod sig gøre, ville det blive meget dyrere end at købe brugte tegl, som igen er dyrere end den løsning vi valgte; nemlig at lægge betontegl. Vi har klart valgt den billigste løsning.

Vi mener i høj grad, at selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand. Den første fejl vi opdagede - de skæve vinduer, var iflg. Alm. Brands taksator slet ikke en fejl, men noget man måtte forvente i gamle huse. Og vi oplever gentagne gange, at taksator har så svært ved at se og anerkende en skade, hvis det kun er os eller vores håndværker, der gør opmærksom på den, at vi ikke mener, vi vil få en fair behandling uden at have en advokat. Det er symptomatisk, at vores håndværker allerede har gennemgået tagkonstruktionen med taksator, uden at dette kunne overbevise ham om, at der var tale om en skade, der var omfattet af ejerskifteforsikringen, men at det pludselig bliver en skade, da det i stedet er ingeniør F.R., der foreståar gennemgangen og vores advokat er tilstede. Med den faglige kompetence en taksator må formodes at have, har han jo allerede første gang, han så taget vidst, at der var noget galt med konstruktionen.

Det kommer til at påhvile os at påvise konstruktionsfejl, og da Alm. Brand ikke lader sig overbevise af en almindelig håndværker, er vi tvunget til at skaffe os ekstern ekspertbistand. Når det nu faktisk viser sig, at der er tale om en konstruktionsfejl, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen, havde vi klart en forventning om, at Alm. Brand så ville dække udgifterne til de udførte ekspertundersøgelser, men det er bare ikke sket."

Klageren påstår endvidere selskabet tilpligtet at yde erstatning for vandskade forårsaget af mangelfuld afdækning af taget i forbindelse med skaden.

I erklæring af 5/6 2001 udarbejdet af arkitekt F. R. hedder det bl.a.:

"Ovenlys oplyses monteret i 1986 i forbindelse med istandsættelse af 1. sal. Det drejer sig om 7 stk. Velux-ovenlys på 940 x 1400 mm samt 1 stk. i badeværelse på 780 x 1400 mm. Som det fremgår af tegningsbilag 8 er der divergenser i diagonalmål på vinduer, hvilket betyder, at karme er monterede ude af vinkel. …

Diagonalmål er tilfredsstillende for ovenlys nr. 3+8 men de øvrige er synligt skæve.
…
Rapporten nævner videre, at det ikke bliver nødvendigt at udskifte inddækninger ved omlægning af ovenlysene, der er ingen begrundelse herfor."

Selskabet har efterfølgende ved skrivelse af 14/4 2003 til nævnet anført:

"**Murerarbejde:**

Jeg må i det hele henvise til min skrivelse af 15.01.03 og præcisere, at klager ikke har givet taksator mulighed for at tage stilling til om, og i givet fald hvilken del af murerarbejdet, der nødvendiggjordes af udskiftningen af afstandslisterne og lægterne jf. bilag 0, s. 2, sidste afsnit og s. 3, pkt. 4.

Klager anfører dog, at størstedelen af udgiften til murerarbejde vedrører stillads. Opsætning af stillads var nødvendigt i forbindelse med udskiftning af taget, som klager havde påbegyndt, inden skaden blev opdaget jf. bilag P, s. 1, 3. afsnit.

På denne baggrund må jeg fastholde det tidligere fremsatte tilbud i skrivelse af 15.01.03.

Snedkerarbejde:

Vores taksator oplyser, at vinduerne ikke ville have passet til de gamle lysninger, selvom taget ikke var blevet hævet.

Det er ikke normalt at genbruge lysninger, når man sætter nye ovenlysvinduer i, medmindre lysningerne er forholdsvis nye. De vinduer, der blev udskiftet var fra 1986.

Jeg kan på dette grundlag ikke anerkende, at snedkerarbejdet har været nødvendiggjort af hævningen af taget.

Advokatomkostninger:
Jeg mener fortsat ikke, at klager har sandsynliggjort, at advokatens bistand under sagen har været nødvendig.

De i bilag F, pkt. 4 anerkendte forhold er anerkendt på baggrund af forhold registreret ved genbesigtigelsen 27.11.01.

Temaet for genbesigtigelsen var statikken i taget, som skulle besigtiges uden teglene. Klager rejste under besigtigelsen krav på udskiftning af lægter og afstandslister. På den første besigtigelse havde det ikke været et synligt forhold, at lægterne var underdimensionerede.

Hverken ingeniørens eller advokatens tilstedeværelse havde betydning for anerkendelse af erstatning for disse forhold.

Omkostninger til beregning af tagværk:
Jeg skal i det hele henvise til min skrivelse af 16.12.02, s. 3f.

Tegl:
Jeg skal i det hele henvise til skrivelse af 16.12.02, s. 4 og særligt henlede opmærksomheden på, at klager, forinden skaden blev opdaget, havde besluttet at udskifte taget jf. bilag P, s. 1, 3. afsnit.

Vandskade:
Det er korrekt, at Alm. Brand afviser at dække vandskaden, som skyldes håndværkernes mangelfulde afdækning. Alm. Brand henviser klager til at rejse kravet over for håndværkeren.

Taksator står uforstående over for, hvad klager mener med, at Alm. Brand beredvilligt takserer skaden."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**10 Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

15. Hvorledes beregnes erstatningen

…

15.1.4. For bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning, fastsættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostningerne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på baggrund af det oplyste ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen