681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.230:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt rådskade.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at det ikke var muligt at genanvende tagets stålplader, og at tagets konstruktion endvidere nødvendiggjorde udskiftning af stålplader med tagpap.

Selskabet har ved skrivelse af 20/1 2003 til nævnet har redegjort for sagen således:

"Der klages over, at vi i forbindelse med reparation af en svampeskade ikke har villet betale omkostningerne ved udskiftning af stålpladetag på garage.

Skaden anmeldes telefonisk medio juni 2002, hvorefter skadekonsulent H.K. efter aftale med skadelidte foretog besigtigelse.

Efter besigtigelsen bekræfter H.K. ved brev af 18. juni 2002 (bilag B), at der er tale om en dækningsberettiget svampeskade, og at 'det aftales med tømrer at der fjernes tagplader/tagpap i en bredde på ca. 1 m langs tagfod mod syd', hvorefter der skal meldes tilbage til skadekonsulenten med henblik på en genbesigtigelse.

Den 7. august 2002 er skaden afdækket og der foretages en genbesigtigelse. Resultatet af genbesigtigelsen fremgår af H.K.'s brev af 7. august 2002, der er vedlagt som bilag C.

Af bilag C fremgår følgende:

- Selve omfanget af svampeskaden i garagetaget.
- Hvad der ved besigtigelsen er aftalt med tømrer med hensyn til selve udbedringen af skaden, herunder at stålplader genmonteres.
- Endvidere, at det er aftalt med tømrer, at der fremsendes tilbud på den i brevet beskrevne udbedring.

Af H.K.'s notater i sagen fremgår det, at han den 7. august 2002 - samme dag som brevet er afsendt - pr. telefon modtager et overslag fra tømrer lydende på 5.340 kr. excl. moms for udbedringen.

Dette overslag accepteres, og herefter hører vi intet, før vi modtager brev af 31. august 2002 fra B.J. [klageren]. Brevet, der er vedlagt som bilag D, indeholder dels en regning på 31.550 kr., der dækker en reparation af svampeskaden samt pålægning af helt nyt paptag. Dels et tilbud, der omfatter nye stålplader samt pålægning af disse.

H.K. svarer på B.J.'s ovennævnte brev ved brev af 5. september 2002. Heri gør han opmærksom på, at der dels ikke betales lovliggørelse og dels kun betales for udbedring af svampeskaden og genmontering af eksisterende stålplader. Endelig afsluttes brevet med, at der sendes en check på i alt 6.675 kr. svarende til det tilbud, som H.K. tidligere havde modtaget telefonisk. Brevet er vedlagt som bilag E.

B.J. reagerer herpå ved at bede om at få tilsendt kopi af det tilbud, som H.K. henviser til i sit brev. B.J.'s brev af 9. september 2002 er vedlagt som bilag F.

H.K. svarer ved brev af 11. september 2002 (vedlagt som bilag G), hvori han dels gør opmærksom på, at tilbuddet blev afgivet telefonisk, dels at tømrerfirmaet den 5. september 2002 har bekræftet dette.

B.J. har i mellemtiden - ved brev af 10. september 2002 klaget til Alm. Brands Hovedkontor. Dette brev synes imidlertid ikke at være registreret som modtaget nogen steder, hvorfor der ikke er reageret på det.

B.J. rykker herefter ved meddelelse af 15. oktober 2002 for svar på sin klage. Meddelelse og klagebrev er vedlagt som bilag H.

Hovedsynspunktet i klagen var, at stålpladerne ikke kunne genanvendes fordi de var sømmet på, de var skæve og de var flere steder forsøgt tætnet med silikone. Klagen var ledsaget af nogle billeder af pladerne, som Ankenævnet også skulle være i besiddelse af.

Vi må desværre erkende, at svaret på ovennævnte klage (bilag H) har trukket alt for længe ud, idet vores regionale skadechef først får svaret på B.J.'s klage ved brev af 10. januar 2003. Et svar, der krydser Ankenævnets videresendelse af ankesagen til os.

Skadechef M.B. fastholder i sit svar - der er vedlagt som bilag I - at der ikke kan betales erstatning for udskiftning af taget udover, hvad der har været nødvendigt for at reparere selve svampeskaden. Det er i den forbindelse påpeget, at der ikke er særlige myndighedskrav til tagbelægninger på en garage og specielt ikke ved reparation af taget.

Da der imidlertid kun har været tale om et mundtligt (telefonisk) overslag fra tømrer til skadekonsulent H.K., meddeler M.B. i sit brev, at Alm. Brand vil anerkende yderligere erstatning. Den samlede erstatning ansættes til i alt 10.450 kr., hvorfor der den 10. januar 2003 sendes en check på yderligere 3.775 kr. således, at der i alt er betalt 10.450 kr. i erstatning for reparation af svampeskaden.

Vi fastholder vores afgørelse i sagen ud fra følgende begrundelser:

- Skadekonsulent H.K. har ved besigtigelse på skadestedet truffet aftale med kunde og tømrer om udbedringens omfang, herunder om genoplægning af stålplader.
- Aftalen er bekræftet ved brev af 7. august 2002 (bilag C).
- Der er modtaget et telefonisk tilbud på arbejdet.
- Der er ikke gjort indsigelser imod eller kommet bemærkninger til det aftalte.

Derudover er det vores opfattelse, at B.J.'s egen beskrivelse (bilag H ledsaget af fotos) ikke viser, at tagpladerne ikke kunne genanvendes. At de måske var forkert/dårligt sømmet på, at de var slidte og at de var dårligt tætnede, kan ikke i sig selv begrunde, at forsikringen skal betale for et nyt tag.

Tagpladerne kunne være genoplagt som det oprindeligt var aftalt med tømreren, og taget kunne derefter have fremstået som en tagbelægning i samme stand som før reparation af svampeskaden.

Vi kan godt være enige med B.J. i, at en sådan løsning ikke var hensigtsmæssig, men ændringen fra stålpladetag til paptag er en forbedring og fornyelse af taget, som er forsikringen uvedkommende. Tilsvarende ville en udskiftning af de gamle stålplader med nye også være en forbedring, der var forsikringen uvedkommende.

Vi mener, at vi med betalingen af i alt 10.450 kr. har betalt en erstatning, der mere end dækker det beløb, som det ville have kostet at nedtage det nødvendige antal stålplader, reparere svampeskaden og derefter genoplægge de gamle stålplader."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 27/1 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. 1 l skadeskonsulentens skrivelse af 18. juni 2002 står følgende:

Omfanget kunne ved besigtigelse ikke fastlægges og det aftaltes med tømrerne at de

fjerner tagplader/tagpap i en bredde på ca. 1 m. langs tag fod mod syd.

Dette er ikke korrekt, det var konsulentens første antagelse som han efterfølgende ændrede til at samtlige tagplader skulle fjernes, for at være sikker på at der ikke var skader andre steder. Jeg var til stede ved skadeskonsulentens besigtigelse, den 18. juni 2002.

Ad. 2 Det blev ikke aftalt med tømrerne at gamle stålplader skulle genmonteres.

…

Skadeskonsulenten krævede at gamle plader blev genmonteret.

…

Ad. 3 Tømrer J.R. fortæller mig om skadeskonsulentens krav, da jeg kommer hjem om eftermiddagen den 7. august. Jeg ringer straks til skadeskonsulenten som henviser mig til hans chef M.B.
Jeg kontakter telefonisk M.B. den 7. august og forklarer hvorfor pladerne ikke kan genbruges, samt at det i følge bygningsreglementet ikke længere er lovligt at lægge stålplader på et fladt tag med så lille en hældning. Stålplader skal have en hældning på 2 cm. pr. meter.

Ad. 4 Det er muligt at der ikke er særlige myndighedskrav til taghældning på en garage, men bygningen er ingen garage, men en grundmuret bygning med fladt tag jvf. vedlagte tegning og plan på bygningen. (bilag 7)

Bygningen må derfor falde ind under forsikringsbetingelsernes punkt 16.2 lovliggørelse.

Den billigste løsning for lovliggørelse var derfor at påsvejse pap på bygningens tag. Stålplader ville kræve en forhøjelse af taget mod nord på 10 - 12 cm. faldende til 0 mod syd.

…

Ad. 7 Vi forstår ikke M.B.'s vurdering af stålpladerne 40 % dagsværdi og en værdiforringelse på 60 %, han har aldrig set på stålpladerne. (Jvf. punkt 6).

Ad. 8 Skadesdirektør M.B. accepterer tømrerens faktura for nedtagning og bortkørsel af stålplader samt reparation af svampeskaden kr. 8.360 + moms i alt kr.

10.450. Der er ikke ydet erstatning for pålægning af tagplader, hvilket under alle omstændigheder skal gøres. (En udgift på kr. 4.600,00 jvf. efterstående.) Vi mener også **(jvf. forsikringsbetingelserne punkt 16.2.1.)** der skal betales for lovliggørelse af tagkonstruktionen, da bygningen ikke er værdiforringet af alder eller forsømt ved manglende vedligeholdelse."

Klagerne har endvidere udarbejdet en erstatningsopgørelse.

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse 26/2 2003 til nævnet anført:

"Vi har nu modtaget skadekonsulentens svar, der er afgivet punktvis med henvisning til de punkter, som K.P. og B.J. har opstillet i deres brev af 27. januar 2003 til nævnet.

Skadekonsulent H.K.'s kommentarer til de enkelte punkter er følgende:

Ad 1 . Nedtagning af tagplader:

Garage/udhus er ca. 5x10 m, med næsten fladt tag, dog med en lille rejsning. Taget var belagt med ca. 5 m lange stålplader, der lå fra kip til tagfod i én længde, det vil sige 2 hele stålplader i bebyggelsens længde.

For at få undersøgt skadens omfang var det nødvendigt at blotlægge min. 1 m ved tagfod i begge sider. Da stålplader ikke bare kan bukkes op, var det nødvendigt at fjerne hele tagbelægningen. Det havde ikke været nødvendigt, hvis det f.eks. havde været tagsten. Jeg ville netop ikke have der blev skåret i pladerne, da jeg vurderede at plader kunne genmonteres.

Ad 2 og 3. Krav om genmontering af tagplader:

Det er ganske rigtigt, at jeg krævede at stålplader blev genmonteret, da de ikke fejlede noget, men dog vurderedes værdiforringet med ca. 50 %. Pladerne var intakte, men dog med buler og nedslidte fastgørelser.

Jeg spurgte ikke om tagplader kunne genmonteres, da dette sagtens kunne lade sig gøre, men dog med nye fastgørelser. Jeg skal lige nævne at jeg selv er uddannet tømrer, og ville til enhver tid kunne genmontere stålpladerne. De fejlede ikke noget, bortset fra at de var nedslidte.

Hvorfor kan pladerne ikke genmonteres? Jeg har aldrig hørt et argument om, hvorfor de ikke kunne genmonteres. Heller ikke fra tømreren.

Ad 4. Lovliggørelse:

Der er ikke tale om lovliggørelse, mener jeg. Der stilles ikke krav fra bygningsmyndighederne og der skal ved udbedring af skaden ikke søges nogen byggetilladelse.

Ad 5 og 6. Aftaler/ikke aftaler om genoplægning:

I min skrivelse d. 07. August beder jeg om et tilbud på udbedring af skaden, samt genmontering af stålplader.

Ja. Jeg pålagde at stålplader skulle genmonteres. Dette skete med den tidligere anførte begrundelse, at pladerne kunne genanvendes på en måde, der var ensbetydende med, at bygningen ville være i samme stand som før skaden.

Ad 7. Værdiforringelse af stålpladerne:

Skadechef M.B.'s vurdering af stålpladernes dagsværdi bygger på mine forklaringer.

Ad 8. Skadeopgørelse og tilbud:

Jeg fastholder, at jeg har fået et tilbud fra tømrer, men det var 'desværre' kun et mundtligt tilbud fra tømrer jf. min skrivelse d.07. august (bilag C). I dette tilbud, der lød på kr. 5.340 excl. moms, var indeholdt genmontering af stålpladerne.

Vi kan tilføje følgende bemærkninger til de af skadekonsulent H.K.'s kommentarer, der er citeret i det foranstående:

- Forudsætningen for at der kan gives lovliggørelseserstatning fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.2.1 (bilag A). Det er her anført, at 'forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger, der er forbundet med at opfylde krav, som

bygningsmyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse af den beskadigede bygning til samme anvendelse....'.

- Vi vil derfor gerne gentage, at der efter vores opfattelse ikke kan forlanges lovliggørelseserstatning til omlægning af taget, da der som nævnt tidligere ikke stilles krav fra bygningsmyndighederne i en sag som denne, ligesom der heller ikke skal søges byggetilladelse ved udbedring af en skade af den aktuelle karakter.
- Vi fastholder taksators bedømmelse af, at tagpladerne kunne genoplægges således, at skadelidte havde fået et tag, der var i samme stand som før skaden. Vi kan godt forstå, at klageren hellere ville have nye tagplader oplagt, men det ville indebære en forbedring, som er forsikringen uvedkommende.
- Endelig er det også stadig vores opfattelse, at det erstatningsbeløb på i alt 10.540 kr. som vi har betalt rigeligt dækker det beløb, som det ville have kostet at udbedre skaden efter taksator anvisninger."

I skrivelse af 7/8 2002 fra selskabet til klagerne hedder det bl.a.:

"I forlængelse af tidligere besigtigelse, er der d.d. genbesigtiget efter at tømrer har afmonteret stålplader på tag.

…

Følgende udbedring er aftalt med tømrer:

- 1 bjælke afskæres til ren træ og nyt stykke påmonteres.
- Ved 3 bjælker afskæres sadelhak, og på side påskrues lasker til fastholdelse af udhæng.
- 2 m murrem udskiftes.
- Nye udhængsbrædder mod have opsættes.
- Samtlige bjækeender mod have smøres med boracol eller lign.
- Genmontering af stålplader.

Det er aftalt med tømrer at der fremsendes tilbud på ovennævnte udbedring til undertegnede."

Selskabet har ved skrivelse af 10/1 2003 til klagerne redegjort for værdiforringelsen således:

"Det gamle stålplade tag er oplyst med buler, tætnet med silikone, skæve og sømmet fast til spær. Dagsværdien er vurderet til max. 40 % d.v.s. at værdiforringelsen er over 60 %, men der er ikke tale om udløb af levetid.

Alm. Brand kan kun dække den direkte skade, hvorfor en evt. nedslidning af tagpladerne er os uvedkommende. Der er ingen myndighedskrav til tagbelægninger på en garage og specielt ikke ved en reparation af taget.

Det er muligt at Deres tømrer ikke er glad for at lægge 25 år gamle tagplader op igen, men tagpladerne er ikke beskadiget som følge af svampeskaden og er derfor ikke omfattet af forsikringen."

Nævnet har fået forevist fotos af de pågældende tagplader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvorledes beregnes erstatningen**

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1.

Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor.

…

16. Erstatning for følgeudgifter

…

16.2. Lovliggørelseserstatning

16.2.1.

Forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger – regnet efter priserne på skadedagen – der er forbundet med at opfylde krav … som bygningsmyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse eller genopfø-

relse af den beskadigede bygning til samme anvendelse, af samme størrelse og på nøjagtig samme sted."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder med henvisning til, hvad selskabet har anført, at klagerne ikke har krav på lovliggørelseserstatning. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har godtgjort, at det har været nødvendigt at foretage udskiftning af stålpladerne.

Nævnet lægger således til grund, at selskabets erstatningstilbud på i alt 10.450 kr. står ved magt, og finder herefter, at klagerne ikke har godtgjort at være berettiget til yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand