772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.466:

xxxx xx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en skade på ejendommens tag.

Klagerne finder, at selskabet skal betale ca. 130.000 kr. af de ca. 400.000 kr. tagomlægningen har kostet.

Selskabet har tilbudt klagerne ca. 40.000 kr. under henvisning til, at den tilbudte erstatning er opgjort med hensyntagen til, at klagerne har valgt at udskifte hele ejendommens tag samt til, at det ikke af forsikringstagerne er godtgjort, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig til udbedring af de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/1 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/4 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
**Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| … | | | | |
| ***A*** | ***8.0 Tagkonstruktion*** | | | |
| | *8.1 Tagbelægning/rygning* | *K1* | | *På sydsiden har en del af de nederste tagsten ekstra fald mod tagrenden. Andre ligger skævt.* |
| | *8.3 Skotrender/inddækninger* | *K2* | | *Sternbræddernes afdækningskapsler er løse og har ikke tilstrækkelig overlapning.* |
| | *8.5 Udv. træværk v. tag* | *K2* | | *Dækbrædder, vindskeder og sternbræd-der er meget vandpåvirkede og partielt nedbrudte.* |
| | *8.6 Tagrender/tagnedløb* | *K2* | *5* | *Tagnedløb i sydøst har en uhensigts-mæssig nedføring.* |
| | *8.11 Ventilation* | *K1* | *6* | *Manglende ventilation af spidsloft.*" |

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen til brug for sagens behandling.

Klagerne henvendte sig kort efter overtagelsen af ejendommen til det rådgivende ingeniørfirma E., som besigtigede ejendommen og herefter udarbejdede et notat af 9/3 2005. Af notatet fremgår bl.a.:

"**Konklusion**:

Tagkonstruktionen er ikke udført korrekt da der ikke er etableret udluftning mellem oversideisolering og underside undertag, endvidere er der ikke monteret afstandslister.

Indvendigt damptryk som dampspærren ikke fanger kan ikke, ved den udførte tagopbygning ventileres bort. Kondens på inderside af tagsten og skidt (pollen, støv m.v.) der blæser ind mellem tagstenene kan ikke føres ned i tagrenden, da der ikke er etableret en afstandsliste mellem overside af undertag og underside af lægter.

Undertaget er ikke fastholdt til vindbræddet, og afstanden mellem afdækningsbræddet og oversidetagsten er for stor, således at slagregn kan løbe ned i isoleringen."

Klagerne anmeldte herefter en række forhold til selskabet, der i skrivelse dateret 18/3 2005 nærmere blev uddybet:

"Vi har åbnet gavlen i østsiden for at skifte gavlbeklædningen og vinduerne ud. Der har vi konstateret følgende d. 1/3 2005:

1. Yderste spær er angrebet af insekter og råd.
2. Taglægterne er rådnet.
3. Alm. Brand og If bliver informeret
4. En rådgiver bliver tilkaldt fra E.
5. Konstatering af fejlkonstruktionen som er årsag til problemet samt udbedringsforslag.
6. Konst. af remenden i vestsiden, som er slemt rådnet. Aner ikke hvad der ligger under beklædningen af råd eller svamp.
7. Indhenter forskellige tilbud fra tagfirmaer, for hurtig udbedring, iflg. ingeniørrapporten, så vi slipper for at betale dobbelt husleje."

Selskabets skadekonsulent I.H. foretog efter klagernes anmeldelse besigtigelse af ejendommen. Som følge heraf anførte skadekonsulenten ved skrivelse af 22/3 2005 til klagerne:

"**Besigtigelse**

Ved besigtigelsen den 10. marts blev følgende registreret:

1. Nedbrudte lægteender på en del af gavl mod øst.
2. Lægter er anbragt oven på undertag at Monarfol uden afstand mellem undertag og lægter. Taget er betontagsten. Det er anført at den manglende afstandsliste mellem lægte og undertag er årsag til nedbrydningen at lægterne ved gavlen og at taget som helhed ikke er monteret med afstandslister mellem undertag og lægter.
3. Endvidere er det oplyst, at isoleringen ligger tæt hvilket forhold skønnes etableret ved efterisolering at den tidligere ejer. Ved undersøgelse er konstateret; at 'isoleringen føles meget fugtig'.

...

**Vores begrundelse vedrørende punkt 1**

Der ses skade på nogle lægteender, som ligger af på gavlen. Ca. 30 cm ind er nogle enkelte, ikke alle, lægter skadet. Årsagen til nedbrydningen er lægternes yderplacering, hvor de er udsat for vejrliget, samt at småfugle gennem årene har samlet redemateriale, hvilket holder på fugten. Der er tale om rådskade, som er afvist af husforsikringen, der ikke dækker råd. Skaden medfører at visse af lægterne ikke er i stand til at bære tagstenen ved gavlen forsvarligt.
Forholdet opfylder forsikringens skadedefinition i betingelserne, afsnit 2, punkt 9.

Skadesudbedringen omfatter udskiftning af nedbrudte lægteender fra gavlen til første spær, ca. 1 lbm, i et nærmere fastlagt antal efter registrering."

Klagerne overgav herefter korrespondancen med selskabet til deres advokat. Klagernes advokat anførte ved skrivelse af 19/4 2005 til selskabet:

"... min klient har besluttet at iværksætte en fuldstændig udskiftning af tagkonstruktionen, og min klient vil, når taget er fjernet, kontakte Dem med henblik på registrering af skaderne på lægteenderne, som ligger af på gavlen, hvilken skade er dækket af ejerskifteforsikringen, med henblik på omfanget af forsikringsselskabets dækning. De vil blive kontaktet direkte af min klient.

Endelig kan jeg meddele, at jeg tager forbehold for at kræve yderligere dækning fra ejerskifteforsikringen, såfremt det efter åbning af taget måtte vise sig, at der kan konstateres skader som følge af de manglende afstandslister, eller at der er nærliggende risiko herfor."

Klagerne anmodede herefter M. Entreprenør- og ingeniørvirksomhed v/ M.C. om et tilbud på reetablering af taget. Tilbuddet dateret 18/7 2005 bestod af to dele, hvoraf klagerne anmodede selskabet om betaling af den ene del, opgjort til 150.000 kr. incl. moms.

Klagernes advokat anførte ved skrivelse dateret 15/9 2005, at klagerne havde konstateret svamp i lægteender og gavltopremmen samt yderligere svamp og råd ved gavltræskelet. Advokaten anmodede ved sin skrivelse om selskabets stillingtagen til funde-

ne af råd og svamp. Advokaten orienterede tillige selskabet om, at sagen herefter ville blive overdraget til en anden advokat.

Klagerne har tillige gjort gældende, at en utæthed i undertaget over køkkenet har gjort det nødvendigt at skifte hele undertaget.

Selskabet har ved skrivelse af 13/7 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "For så vidt angår forholdet ved lægteskelet i gavl og toprem samt remende er erstatningen opgjort til i alt 8.850,00 kr. inkl. moms helt i overensstemmelse med den specificerede faktura med nr. 3089 fra M. Entreprenør- & ingeniørvirksomhed, v/M.C. ... Vi går ud fra, at forsikringstagerne er enige i den del af opgørelsen.
>
> De direkte omkostninger til udbedring af de resterende anerkendte forhold ved henholdsvis lægteender og undertag er af vores skadekonsulent senest skønnet til i alt 25.000,00 kr. inkl. moms. Herudover kommer følgeudgifter, som af vores skadekonsulent er skønnet til 7.000,00 kr. inkl. moms. Heraf kan 1.062,50 kr. inkl. moms relateres direkte til forholdet ved lægteskelet i gavl og toprem samt remende, ... De resterende 5.937,50 kr. inkl. moms er således dedikeret til følgeudgifter forbundet med forholdene ved lægter og undertag.
>
> Forsikringstagerne er af den opfattelse, at omkostningerne til udbedring af forholdet ved lægteender og undertag ville have beløbet sig til 130.000,00 inkl. moms jævnfør faktura nr. 3088 (fremlagt af forsikringstagerne), som henviser til tilbud af den 18. juli 2005 ... Det forholder sig imidlertid sådan, at forsikringstagerne valgte at renovere og ombygge hele tagkonstruktionen med deraf langt større indgriben end en partiel reparation ville have medført og det fakturerede arbejde er i princippet aldrig udført Dette valg fandt allerede sted i april 2005, ...
>
> ...
>
> Det er vores klare overbevisning, at forsikringstagerne med deltagelse af deres rådgivere har vurderet omfanget af de konstaterede forhold ved tagkonstruktionen - både de dækningsberettigende og ikke dækningsberettigende - til at være så omsig-

gribende, at de på et meget tidligt tidspunkt - primo april 2005 eller måske tidligere - besluttede sig for en fuldstændig renovering og ombygning. Havde forholdet ved lægteender været omfangsbestemt og prissat på tidspunktet for forsikringstagernes beslutning, kunne omkostningen på sædvanligvis være konverteret til en kontanterstatning, som kunne indgå i den projekterede renovering og ombygning. I henhold til vores redegørelse forholder det sig imidlertid sådan, at forholdene ved lægteender og undertag ikke var omfangsbestemt og prissat, da forsikringstagerne besluttede sig for den omfattende renovering og ombygning. Derfor skal vi fastholde, at erstatningen for forholdene ikke uden videre kan kapitaliseres til de faktiske omkostninger, som en partiel reparation ville have beløbet sig til, hvis forsikringstagerne blot havde ladet forholdene udbedre ved partielle reparationer.

For så vidt angår de forhold, som først konstateres, anmeldes og omfangsbestemmes under selve renoverings- og ombygningsarbejdet - i det aktuelle tilfælde enkelte lægteender i første spærfag mod vest og partielt defekt undertag - skal vi påstå, at de skadede bygningsdele var bestemt til udskiftning på konstateringstidspunktet. At dette var tilfældet synes ikke særlig vanskelig at dokumentere, idet de pågældende forhold først er konstateret i juli/august/september 2005, og forsikringstagerne havde allerede i april 2005 besluttet sig for den omfattende renovering og ombygning, som omfattede hele bygningens tagkonstruktion og mere til.

Endelig er det vores påstand, at de opgjorte erstatningsbeløb til henholdsvis lægteender 10.000,00 kr. inkl. moms og undertag - 15.000,00 kr. inkl. moms burde kunne række til en partiel reparation. Det svarer til henholdsvis 27 og 40 timers arbejde ved en timeløn på 368,75 kr. inkl. moms (timeløn i henhold til bilag ...), og det opgjorte erstatningsbeløb til følgeudgifter burde snildt kunne dække de få materialeudgifter (20 meter lægter og en bane undertag) samt opstilling af stillads, som ville være forbundet med udbedringen af de anerkendte forhold."

Klagerne anførte ved efterfølgende skrivelse dateret 25/7 2006 til nævnet:

"Vi afviser enhver hentydning til at taget var projekteret til en udskiftning. Dette er en følgevirkning af rådskaderne. Efter opdagelsen, (se billede I - II - III) har vi haft F.N.

fra E. til en besigtigelse og min husforsikring If, udover Alm. Brand. F.N.s udtalelser om at det var konstruktionsfejl som var årsag (sendt til dem tidligere) har dannet grundlag for vores radikale beslutning om at udskifte hele konstruktionen. Vi fandt E.s og Ifs rapport mere troværdig. Det var altså mere end fuglerederester (Alm. Brand).

...

Vores hensigt med at skifte hele konstruktionen var at Alm. Brand skulle betale det dækningsberettigede, og at vi skulle afholde resten. Håndværkerne kunne umiddelbart ikke enes med Alm. Brand om hverken omfang eller fremgangsmåden. De påstod at det var nødvendigt at overholde vindpåvirkningsreglementet på gavlsiderne, selv under udbedringsarbejde."

Efterfølgende fremsendte både selskabet og klagerne yderligere skrivelser til belysning af deres påstande.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

**9.1.**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

Nævnet udtaler:
Selskabet meddelte i skrivelse af 10/8 2005 til klagerne, at tilbuddet fra M. Entreprenør- & Ingeniørvirksomhed ikke kunne accepteres, bl.a. fordi tilbuddet også indeholdt udgifter til udskiftning af stern, vindskeder og dækbrædder. Disse bygningsdele var i tilstandsrapporten alle nævnt som nedbrudte.

Selskabet har herefter den 1/9 2005 besigtiget ejendommen på ny sammen med klagernes repræsentanter og herefter meddelt, at selskabet vil erstatte udskiftning af 20 lægteender, idet lægterne kun var nedbrudt i udhænget og til det første spær.

Uenigheden opstår herefter om erstatningsberegningen.

Klagerne er tilsyneladende af den opfattelse, at selv om de efter selskabets udmelding af, hvilke skader selskabet vil dække, jf. skrivelsen af 22/3 2005, besluttede at udskifte hele tagkonstruktionen, skal de skader, som måtte vise sig efter at tagkonstruktionen blev blottet, opgøres som partielle reparationsskader med beregning af opstart af byggeplads, stilladsleje, op- og nedtagning af tagsten m.v. Hvorimod selskabet kun vil anerkende den direkte udgift til reparation og ikke udgifterne til initialomkostningerne og op- og nedtagning af de tagsten, som klagerne allerede havde besluttet at fjerne som et led i hele tagrenoveringen.

Da konstruktionen blev blotlagt, blev der konstateret hul i undertaget over køkkenet. Endvidere blev der konstateret rådangreb i gavltopremmen og gavltræskellettet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere den af selskabet tilbudte erstatning, da denne findes at modsvare udgiften til en partiel udbedring af de dækningsberettigende skader.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen