796/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 70.507:

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager over den af selskabet tilbudte udbedring af det underdimensionerede bjælkelag under badeværelset på ejendommens 1. sal. Klageren har desuden påstået selskabet tilpligtet at godtgøre ham udgifterne på 5.260,18 kr. til en ingeniørrapport.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har klageren desuden krævet, at selskabet anerkender, at de revnedannelser, der opstod i gavlen i forbindelse med en storm i september 2007, udgør en dækningsberettigende følgevirkning af underdimensioneringen i etageadskillelsen.

Selskabet har anerkendt, at det underdimensionerede bjælkelag udgør en dækningsberettigende skade, men fastholder, at bjælkelaget kan forstærkes ved oplægning af stålprofiler og uden nedbrydning af badeværelsesgulvet. Selskabet har desuden afvist at dække udgifterne til ingeniørrapporten bl.a. under henvisning til, at klageren har fået foretaget beregningerne som led i en påtænkt renovering af ejendommen. Endelig har selskabet afvist, at revnedannelserne i gavlen udgør en dækningsberettigende følgeskade.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 15/1 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1963. Den del af ejendommen, hvor skaden er konstateret, er efter det oplyste opført i 1974. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 18/2 2004, og den omtvistede skade er oprindelig anmeldt til selskabet den 10/4 2006.

Underdimensioneret bjælkelag

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med udbedring af en vandskade - konstaterede, at loftet i ejendommens hall var nedbøjet, og at der var en revne i en af loftsbjælkerne. Forholdet blev den 9/5 2006 besigtiget af selskabet taksator, og på baggrund af hans iagttagelser meddelte selskabet ved skrivelse af 18/5 2006, at den revnede bjælke kunne anerkendes som en dækningsberettigende skade, hvorimod det nedbøjede loft ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen. Efter indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring rekvirerede selskabet den 19/7 2006 en stabilitetsundersøgelse af bjælkeklaget under 1. salens badeværelse. På baggrund af den undersøgelse meddelte selskabet ved skrivelse af 20/7 2006, at bjælkelaget var underdimensioneret, hvorfor en korrekt dimensionering af bjælkelaget var omfattet af ejerskifteforsikringen. Efter yderligere undersøgelse af bjælkelaget lykkedes det ikke at nå til enighed om omfanget af udbedringen af det underdimensionerede bjælkelag. Sagen blev derfor på ny indbragt for nævnet.

Det fremgår af sagen, at klageren kontaktede firmaet O. Byggeentreprise ApS med henblik på at rekvirere tilbud på udbedringsarbejdet. Ved skrivelse af 24/5 2006 meddelte firmaet, at det anbefalede en uvildig ingeniør til at undersøge, hvorledes skaden skulle udbedres.

Ved skrivelse af 20/7 2006 anmodede selskabet klageren om at indhente tilbud på forstærkning af bjælkelaget under badeværelset og udbedring af den revnede bjælke. Samtidig oplyste selskabet, at henset til, at skaden var konstateret i forbindelse med en af husejerforsikringen omfattet vandskade, var udgifterne til ny loftbeklædning ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

I e-mail af 28/8 2006 til selskabet meddelte klageren, at byggeentreprisefirmaet havde truffet aftale med ingeniørfirmaet A. C. A/S om at foretage besigtigelse af forholdet. Denne ville finde sted den 6/9 2006.

Af ingeniørfirmaets rapport af 11/9 2006 fremgår bl.a.:

> "Der er konstateret nedbøjninger af etageadskillelsens bjælker under det overliggende bad/toilet på ca. 4 cm
>
> I bad/toilet er der udført betondæk, udstøbt direkte på etagebjælkerne.
> ...
> Som det fremgår ovenfor er bjælkelaget ikke dimensioneret til at kunne optage belastning fra støbt betondæk.
>
> Der skal foretages forstærkning af bjælkelaget. Dette foreslås udført ved påboltning af stål-bjælker, 1 stk. UNP 140 pr. bjælke.
>
> Alternativt kan der forstærkes med 1 stk. K 18-45x195 på hver side af eksisterende bjælker.
> ...
> Det skønnes nødvendigt at fjerne det eksisterende betondæk for at udbedring er mulig at gennemføre i praksis.
>
> For at minimere belastningen på etageadskillelsen kan nyt betongulv udstøbes på Lewis Svalehaleplader. Der kræves en mindstetykkelse på ca. 60 mm beton."

På baggrund af ingeniørfirmaets beregninger fremsendte byggeentreprisefirmaet den 24/9 2006 et overslag på udbedringsarbejdet på 211.277 kr. ekskl. moms.

Foranlediget af klagerens fornyede henvendelse til nævnet, hvori han bl.a. også oplyste, at gulvet på ejendommens 1. sal nu var begyndt at bule, meddelte selskabet, at det ønskede en ny besigtigelse af forholdet.

I rapport af 8/2 2007 konkluderer selskabets besigtigelseskonsulent, at bjælkelaget som udgangspunkt var korrekt dimensioneret. I forbindelse med en efterfølgende etablering af badeværelset var der foretaget udskæring i bjælkerne under badeværelset med 80 mm, hvilket i sig selv havde reduceret bjælkelagets bæreevne. Derudover var badeværelsesgulvet blevet støbt med 150 mm beton med klinker, som havde forøget etageadskillelsens vægt. I rapporten foreslog besigtigelseskonsulenten, at udbedring af underdimensioneringen under badeværelset kunne ske ved oplægning af stålprofiler. Det er

konsulentens vurdering, at arbejdet kunne udføres uden nedbrydning af badeværelsesgulvet.

I skrivelse af 27/2 2007 har selskabet i sin redegørelse til nævnet meddelt, at besigtigelseskonsulentens overslag for oplægning af stålprofilerne udgør 46.250 kr. inkl. moms. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Af overslaget udarbejdet af klagers egen håndværker, S.C., fremgår det at S.C. har anslået disse poster til at andrage 46.716,25 kroner inkl.. moms.
> ...
> Det er selskabets opfattelse, at der som sådan ikke er uoverensstemmelse rent beløbsmæssigt til denne del af udbedringen, hvorfor der alene stilles spørgsmål til nedbrydningen af badeværelsesgulvet. Henset til, at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at det er muligt at udbedre forholdet, uden nedbrydning af badeværelsesgulvet er det selskabets opfattelse, at udbedringen skal foretages som foreslået af besigtigelseskonsulenten i bilag ...
> ...
> Det er selskabets opfattelse, at den udbedring som klageren lægger op til indeholder elementer der ikke er nødvendige for at udbedre forholdet. Besigtigelseskonsulenten har som anført ovenfor samt i besigtigelsesrapporten oplyst, at udbedringen af den underdimensionerede bjælke kan foretages uden' nedbrydning af badeværelsesgulvet. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at der er adgang og plads til at udbedringen kan foretages som skitseret i besigtigelsesrapporten."

Af selskabets konklusion fremgår det, at udbedringen ikke kunne ske uden nedbrydning af badeværelsesgulvet. Ved skrivelse af 19/3 2007 meddelte selskabet, at dette var et fejlskrift, og at selskabet fastholdt, at udbedringen kunne ske uden nedbrydning af badeværelsesgulvet, således som selskabet i øvrigt havde givet udtryk for i skrivelse af 27/2 2007 til nævnet.

Klageren har over for nævnet fastholdt, at forholdet skal udbedres i overensstemmelse med overslaget fra firmaet O. Byggeentreprise ApS, og at selskabet desuden er forpligtet til at dække udgifterne på 5.260,18 kr. til ingeniørberegningerne. Således anfører klageren i skrivelse af 7/3 2007 bl.a.:

> "I forbindelse med omtalte beregninger fra A. C., har DBF let og elegant skøjtet henover disse. Det er dog trods alt beregningerne, der er skyld i, at jeg har fået klarlagt, at huset ikke kun er behæftet med en kosmetisk fejl, men rent faktisk ER en skade, og disse beregninger har det hele tiden været meningen, at vi skulle foretage."

I skrivelsen fastholder klageren desuden, at 1. salens trægulv er begyndt at bule, hvilket selskabets besigtigelseskonsulent ligeledes var blevet gjort opmærksom på.

Til støtte for kravet har klageren desuden fremlagt en skrivelse af 9/3 2007 fra byggeentreprisefirmaet, der stiller sig kritisk over for den manglende forstærkning af gulvkonstruktionen.

Til det af klageren anførte bemærker selskabet i skrivelse af 19/3 2007:

> "Ved besigtigelsen kunne besigtigelseskonsulenten ikke konstatere sætningsskader eller buler i gulvet på 1. salen, hverken i trægulv eller badeværelsesgulv. Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Som det er Nævnet bekendt, påhviler det klager at sandsynliggøre, at der foreligger en skade der kan henføres til ejerskifteforsikringen. Klager har ikke sandsynliggjort dette."

I skrivelsen fastholder selskabet desuden, at det ikke kan anerkende den af A. C. A/S anbefalede løsning om nedbrydning af badeværelsesgulvet, og at udgifterne til disse ingeniørundersøgelser blev foretaget som led i en påtænkt renovering af ejendommen, hvorfor de ikke kan kræves dækket over ejerskifteforsikringen.

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 24/3 2007 bl.a.:

> "For det første, har jeg aldrig planlagt at få lavet beregninger på bjælkerne. Det var M.J., deres taksator, der bragte dette på bane, at det skulle til, i forbindelse med et overslag over omkostningerne. Jeg har ikke haft noget at bruge beregninger til, før dette skete. Jeg ved ikke, hvilke renoveringer, de snakker om, husk lige, det var en vandskade, der afdækkede byggefejlen.
>
> H.T. og Tømrermester L. M. konstaterede ved selvsyn, at trægulvet bulede, ikke voldsomt, men nok til, at man kan se det med det blotte øje. Så her skriver S.S. en direkte løgn. Badeværelsesgulvet har ikke nogen synlige sætninger. Det tror da pokker. Der er lagt nyt flisegulv for 2 år siden, og nedefra er betonen ikke rigtig synlig."

I skrivelse af 13/5 2007 fremkommer klageren med følgende bemærkninger til det besigtigelsesnotat og de statiske beregninger, som selskabets taksator H.T. den 8/2 2007 har udarbejdet vedrørende nedbøjningen på loftet i hallen:

> "På foto er vist, at der kun er 5.6 cm fra underside bjælke til spån, dvs. 7 cm til beton. Da der skal skæres 4,5 cm af bjælken, for at give et ret loft, mangler vi ligesom en hel del i at få plads til jerndrageren. Hvis der ikke skæres af bjælkerne får jeg et loft, der er sænket ca. 8-9 cm, hvilket giver en sluthøjde på 227 cm. Dette resulterer bl.a. i at der skal laves ny inddækning ved trappen, men det kan der vel ikke blive tale om, vi er jo for langt nede i loftshøjde."

Ved skrivelse af 5/7 2007 modtager selskabet meddelelse om, at klageren nu er repræsenteret ved advokat.

Efter modtagelse af klagerens bemærkninger til taksatorens beregninger anfører selskabet i skrivelse af 13/7 2007 til nævnet, at selskabets besigtigelseskonsulenter har udarbejdet en revideret skitsetegning, men at det stadig er selskabets opfattelse, at forstærkningen af det eksisterende bjælkelag kan foretages med oplægning af UPE stålprofiler. Da denne løsning ifølge bygningskonsulenten H.T. maksimalt vil medføre en sænkning på en cm, vil udbedringen ikke medføre en væsentlig ændring af lofthøjden. Der er derfor selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Ved skrivelse af 16/8 2007 meddeler klagerens advokat, at klageren har forelagt selskabets seneste svarskrivelse for sin bygningssagkyndige, og at de i fællesskab har fundet frem til følgende problemer i den løsning, som selskabets besigtigelseskonsulenter har foreslået:

> "Der er fjernet det brandhæmmende lag, i form af 2 lag gips.
>
> Der er ved ændringen i loftshøjden ikke taget hensyn til, at dette kræver en ny trappeinddækning.
>
> Der vil blive behov for nyt ledningstræk, da kabler og dåser er afsat og afkortet til loftshøjde 236 cm."

Af advokatens skrivelse fremgår desuden, at klageren efterlyser forslag til, hvilke løsninger der foreslås vedrørende gulvet på reposen, og at han på baggrund af de konstaterede problemer ikke kan acceptere det af selskabet fremlagte udbedringsforslag.

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 27/8 2007 bl.a.:

> "Det fremgår af klagers brev, at der er fjernet det brandhæmmende lag i form af 2 lag gips. Nævnet bedes i den forbindelse bemærke, at nedtagningen af loftsbeklædningen ikke har relation til Dansk Boligforsikring A/S, men er led i en dækningsberettiget skade under villaforsikringen.
> ...
> Det er ... selskabets opfattelse, at udbedringen kræver minimalt følgearbejde i relation til trappe og el-installationerne. Det er selskabets vurdering, at følgearbejdet begrænser sig til mindre listearbejde ved trappe samt montering af forhøjningsringe ved loftsudtagene. Det er selskabets opfattelse, at der er tale om bagatelagtige forhold som må tåles af klager.
>
> Udbedringen i form af forstærkning af den underdimensionerede bjælke indebærer ikke en ændring af gulvet på reposen."

Det fremgår sagen, at selskabet efterfølgende har konstateret, at den statiske beregning indeholdt en regnefejl. Ved skrivelse af 1/2 2008 har selskabet derfor fremlagt en ny statisk beregning, der efter det oplyste desuden er gennemgået af ingeniør K.O. Til de nye beregninger anfører selskabet i skrivelse af 1/2 2008 bl.a.:

> "H.T. og K.O. er enige om at forholdet kan udbedres som skitseret i den nye stabilitetsberegning. Som det fremgår af tegningsmaterialet vil lofthøjden være uændret efter endt udbedring som skitseret af H.T. Da der er konstateret en nedbøjning på mellem 25 og 35 mm vil den færdige lofthøjde blive på mellem 231 - 230 cm. Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at udbedringen kan foretages uden at det nødvendiggør en ophugning af badeværelset."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 7/2 2008 bl.a.:

> "Det fremgår af K.O.s notat af 18. januar 2008, at etagedækket skal skiftes såfremt loftshøjden ikke skal reduceres. Det fremgår ikke af materialet, at K.O. skriftligt har ændret denne konklusion.
>
> Samme konklusion er fremkommet i A. C. A/S rapport af 11. september 2006. Jeg vedlægger yderligere skrivelse af 6.02.2008 fra O. Byggeentreprise ApS.
>
> Af skrivelsen fremgår det, at den af H.T. foreslåede løsning ikke kan lade sig realisere, ligesom det oplyses at spånpladegulv rejser sig."

Af den nævnte skrivelse af 6/2 2008 fra firmaet O. Byggeentreprise ApS fremgår bl.a.:

> "Efter at have gennemlæst de fremsendte papirer d. 06-02-2008, og været inde hos jer for at måle civilingeniør H.T. forslag/beregninger, må jeg desværre konstatere at det ikke kan lade sig gøre p.g.a. loftet vil komme ned under skørtet ved trappen, det vil sige at man vil kigge lige ind forskallingen og endetræet fra loftbrædderne, og rent kosmetisk vil det se grimt ud. Samtidig kunne jeg læse at K.O. fra rådgivende ingeniører K. O. A/S, har som alternativ kommet med den samme løsning som K.J. fra rådgivende ingeniører A. C. A/S (fremsendt d.11.09.2006), nemlig at betondækket skal fjernes og der lægges de beregnet jerndrager op så man kan få loftet, så det er ført tilbage i oprindelig stand. Dette er ikke en studehandel, men en anerkendt forsikringsskade. Samtidig så jeg at jeres spånpladegulv i samlingerne (henover det beskadiget loft) havde rejst sig, og jeres gulvbelægning bliver nedslidt meget hurtigt. Som min. Skal gulvspånpladerne nedslibes i samlingerne."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 20/2 2008 bl.a., at anvendelsen af en større dimension stålbjælke medfører, at den oprindelige lofthøjde vil blive reduceret med 25-35 mm. Da bygningsreglementets krav om loftshøjde på minimum 230 cm stadig vil være overholdt, ligger dette ikke ud over, "hvad en forsikringstager normalt må tåle i forbindelse med en reparation".

Af selskabets skrivelse fremgår desuden:

> "Det nye loft vil naturligvis skulle afsluttes med lister, således at man ikke, som anført af S.C. fra O. Byggeentreprise ApS, vil kunne se ind til forskallingen bag loftbeklædningen.
>
> S.C.s oplysninger om, at spånpladegulvet rejser sig forekommer ikke relevante for nærværende sag, da der over de omhandlede etagebjælker ikke ligger spånplader men derimod et betongulv som er belagt med fliser. Det er uvist hvad det er for spånplader S.C. henviser til."

Revnedannelser i gavl

Ved skrivelse af 2/10 2007 til selskabet og nævnet meddeler klagerens advokat, at der - i forbindelse med kraftig blæst den 27-28/9 2007 - er sket skade på ejendommens gavl/badeværelsesvæg, der er revnet. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Skaden er angiveligt sket på baggrund af det manglende spænd der er i bygningen. Konstruktionen står som bekendt åben.
>
> Jeg skal derfor anmelde skaden til Dem, da skaden er sket på grund af manglende udbedring af tidligere skader."

Det fremgår af sagen, at skaden tillige er anmeldt til klagerens husejerforsikringsselskab, der i skrivelse af 17/10 2007 har meddelt, at skaden er blevet besigtiget af selskabets konsulent, som mener, at skaden skyldes bevægelser i konstruktionerne som følge af underdimensionering. Da den tegnede husejerforsikring undtager stormskader, der skyldes fejlkonstruktioner, kan husejerforsikringsselskabet ikke anerkende den anmeldte stormskade som dækningsberettigende.

Efter modtagelse af husejerforsikringsselskabets vurdering af skaden på gavlen har det indklagede selskab ved skrivelse af 24/10 2007 meddelt, at det ønsker revnedannelserne besigtiget af en besigtigelseskonsulent.

På baggrund af besigtigelse den 23/11 2007 udført af rådgivende ingeniør K.O. meddeler selskabet ved skrivelse af 1/2 2008 til nævnet, at de konstaterede revner i gavlen ikke udgør en følge af det forhold, som nævnet skal tage stilling til. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

> "K.O. konkluderer i sin mail, dateret den 23. januar 2008 at de konstaterede revner, efter hans opfattelse ikke har statisk sammenhæng med de konstaterede problemer i etageadskillelsen. K.O. oplyser endvidere, at revnerne er opstået over etageadskillelsen og skønnes alene, at være forårsaget af mindre bevægelser i tagkonstruktionen i forbindelse med vindpåvirkning - og er ikke blevet forværret af at loftet er nedtaget, idet skivestyrken ligger i selve etageadskillelsen og ikke i lofterne som er nedtaget.
> ...

Henset til, at revnerne er opstået over etageadskillelsen er det vores opfattelse og det er sket i forbindelse med kraftig blæst, er det vores opfattelse at skaden ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen."

Af rådgivende ingeniør K.O.'s notat af 18/1 2008 fremgår vedrørende etageadskillelsen og loftshøjden bl.a.:

"Den i materialet fra T. ApS, beskrevne udbedringsmetode skønnes ikke at være mulig, idet de reelle nedbøjninger på det foreslåede stål bliver væsentlig større end anført.

Det er undertegnedes opfattelse, at en forstærkning af etagedækket alene kan udføres såfremt man kan acceptere, at lofthøjden i stueetagen under badeværelset reduceret med min. 50 mm.

Alternativt vil en udbedring indebære at etagesækket skal udskiftes med et nyt dæk med korrekt bæreevne."

Nævnet har fået forelagt klagerens og besigtigelseskonsulentens fotos af etageadskillelsen og badeværelset.

Nævnet har i brev af 9/5 2008 anmodet husejerforsikringsselskabet om en yderligere redegørelse. Dette selskab har herefter foranlediget revurdering, hvoraf bl.a. fremgår:

"Vægge opført af porebeton er ofte udsat for revnedannelser - revner i fliser kan ofte forekomme på disse vægge. Dette skyldes hovedsageligt spændinger udløst af varme/kulde. Derfor mener vi, at den rådgivende ingeniørs antagelser og alene fokusering på skivevirkninger ikke er korrekte.

Det vil i sagen ikke være muligt for os eller den rådgivende ingeniør at fremkomme med en uangribelig skadeårsag, medmindre der bliver foretaget større destruktive indgreb i konstruktionen - her tænkes især på frilæggelse af den yderste bjælke i det underdimensionerede badeværelsesgulv. Det er dog ikke rimeligt, at kaste kunden fra den ene rådgiver til den anden.

Der er tale om ca. 10 kvm fliser, vil reparationen udgøre 8-10.000,00 ekskl. moms. Dette beløb vil vi hurtigt skulle bruge på destruktive indgreb."

Dette selskab har givet tilsagn om genoptagelse, hvis klagen over ejerskifteforsikringsselskabet går klageren imod.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byg-

gemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den af selskabet foreslåede udbedring med oplægning af stålprofiler ikke er en tilstrækkelig og forsvarlig udbedring af det underdimensionerede bjælkelag. Nævnet har i den forbindelse taget i betragtning, at loftet vil blive sænket og dermed ikke længere flugter med vindeltrappens reposafdækning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke sandsynliggjort, at der er en anden dækningsberettigende skade på 1. salens trægulve.

Ligeledes finder nævnet ikke godtgjort, at revnedannelserne i gavlen er en følge af den anerkendte og dækningsberettigende skade på etageadskillelsen.

Herefter, og da ingeniørens bistand efter nævnets opfattelse ikke har haft afgørende betydning for selskabets behandling af sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen