782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 71.058:

xxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i GF-Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt skade vedrørende den forsikrede ejendoms hanebånd - herunder det forhold, at der er afskrevet på materialer og arbejdsløn.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877, og at klageren overtog ejendommen den 15/1 2005 på baggrund af tilstandsrapport af 14/9 2004.

Selskabet modtog skadeanmeldelse fra klageren den 8/7 2005, ifølge hvilken hanebånd var fejlmonteret. Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
…
Bemærkninger
… Ja
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒
…
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
…

ad. 2. tagrum er besigtiget i en afstand af 200 cm fra midte lem på grund af manglende plads og gangbro.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	6	I zinktagrender er der utætheder, og der er rust i rendejern. Mod nord er tagrender for tæt på tagplader.
	8.7 Kviste	K2		Der er nedbrudt træ i kvist.
	8.8 Spær og lægter	K1		Der er spor af borebiller i spær i tagrum. Se vedlagte bilag: Angreb af almindelig borebille.
	8.11 Ventilation	K3	7	Ventilation i tagrum med hanebåndsspær er utilstrækkelig. Det kan anbefales at forbedre ventilation. Se vedlagte bilag: - Tagkonstruktioner Hanebånd- og bjælkespær. - Ventilerede undertage.
	8.14 Gangbro	K1		Der er ikke gangbro i tagrum. Besigtigelse er fra loftslem. Se side 6."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/8 2005 og har i besigtigelsesrapport af 15/8 2005 bl.a. anført:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden?
1. Der er ingen hanebånd, men bare opsat en lægte skåret op mellem spær pr. 1 m. Denne skråsømmede lægte med et spænd på 175 cm skal bære isolering og fyrrustiklofter. Der er loftlem til tagrummet over do, men det er ikke muligt at kravle op over denne konstruktion uden nærliggende risiko for at falde ned med hele konstruktionen.
2. Ved 2 overskårne spær under sammenbygning/skotrende til udhus, er der oplagt en 125 x 125 mm bjælke til at bære den øverste del af sammenbygningen. Bjælken har en mindre nedbøjning, men da den har ligget der i 35 år gennem vintre og div. storme og orkaner vurderes underdimensioneringen ikke at give nærliggende risiko for skade. Den fjernede skillevæg under den ene ende bør genopsættes da den har haft en bærende funktion.

…

Er skaden beskrevet i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
Nej, men der er med en K1 i tilstandsrapporten nævnt at loftet kun kunne besigtiges fra loftslem. Det fritager ikke den byggesagkyndige fra at kunne besigtige bjælken under pkt. 2, da den går forbi loftslemmen og derfor kan måles og besigtiges derfra.

…

Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurder de samlede omkostninger excl. moms.
Nedtagning af ca. 20 m² loft og isolering, opsætning af 12 stk. hanebånd á ca. 2 m, opsætning af nyt isoleringsmateriale og ludbeh. fyrrustiklofter.

Vurder reservens samlede størrelse excl. moms og selvrisiko.
24.000,- kr. 0 25 % moms = 30.000,- kr. incl. moms.

3. 71.058

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:
Da man med rimelighed må kunne forlange at kunne bevæge sig op i loftrummet uden at falde ned med hele eller dele af konstruktionen vil jeg anse punkt 1 manglende hanebånd for at være en dækningsberettiget skade. Hvis I er enige i afdelingen skal I bede fst. hjemtage en pris jf. pkt. 18.

Vedr. pkt. 2 mener jeg ikke underdimensioneringen er en skade i sig selv, da vi ikke dækker lovliggørelse. Konstruktionen har bevist at den kan holde, og hvis fst. fjerner en konstruktion der har været med til at bære da han købte huset, må han sætte noget andet ind i stedet for."

Ved skrivelse af 31/8 2005 anerkendte selskabet de manglende hanebånd og det forhold, at det ikke var muligt at gå hen over konstruktionen uden fare for at falde igennem, som en dækningsberettigende skade. I skrivelsen anførte selskabet, at udbedringen heraf omfattede nedtagning af ca. 20 m² loft og isolering, opsætning af 12 stk. hanebånd à ca. 2 m, opsætning af nyt isoleringsmateriale og ludbehandlet fyrrustikloft. Selskabet bad på baggrund heraf klageren indhente specificeret overslag på arbejdets udførelse til godkendelse forinden igangsætning.

Ved skrivelse af 17/10 2005 til klageren har taksator S.P.O. bl.a. anført:

"Den 05/10-05 bliver jeg kaldt til ejendommen igen …
Huset står ved ankomsten helt uden tag, alt incl. spær er fjernet ned til bjælkelaget. GF har ikke modtaget en revideret pris eller godkendt at arbejdet med hanebåndene igangsættes.

Jeg gennemgår sammen med HC etageadskillelsen og underliggende bærende ydermur af henholdsvis den gamle teglstens ydermur, der tidligere har været bærende, og de nyere indvendige mure af tvivlsom kvalitet i henholdsvis træ og gasbeton.

Etageadskillelsen virkede meget slidt, delvis mør af råd og orm, og uden megen værdi, der var bla. ikke var meget træ tilbage til at bære ude ved ydermurene, enkelte steder var det næsten helt mørnet væk. Etageadskillelsen kan ikke bære en ny tagkonstruktion, men har på mystisk vis kunnet holde sammen, så længe der ikke ændres væsentlig på konstruktionen. Spærene lå i en stak i haven og var også i stor udstrækning nedbrudte af råd og orm. Forholdet accepteres som værende en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Spærene tages med under dækning, da manglende hanebånd tidligere er accepteret som en skade. Der blev ved møde på stedet, og ved accept på skaden, mundtligt oplyst, at der udover selvrisikoen vil blive en egenbetaling, da der ikke betales nyt for gammelt, når det er så gammelt og slidt som i dette tilfælde. Huset er fra 1877.

Da den gamle ydervæg vurderes at være for ringe til at bære et nyt tag, og konstruktionen af de nyere indvendige vægge, der bla. er sat op som hjælp til understøtning af bjælkelaget heller ikke vurderes at være bæredygtig, har jeg vurderet forholdet som værende dækket af ejerskifteforsikringen.

Skaden er gjort op jf. vedlagte regneark og er incl. følgeskader.

Opgørelse i alt incl. 25 % moms		kr. 453.925,00
GF-FORSIKRING's andel	338.014,00	
Herfra fratrækkes selvrisiko	11.000,00 =	kr. 327.014,00
Egenbetaling incl. selvrisiko		kr. 126.911,00

De anførte priser er priser modtaget fra forsikringstagers håndværkere.

4. 71.058

Fakturaerne vil efterhånden som de bliver fremsendt, blive udbetalt forholdsmæssigt med 72 % af GF og en egenbetaling på 28 %.

Skaden er gjort op i direkte skade og følgeskader.
Det direkte skadede er ud fra en konkret vurdering på stedet afskrevet med 70 %, iht. forsikringsbetingelserne pkt. 5 afsnit 4 på side 8 …"

I skrivelse af 11/5 2006 har taksator redegjort for opgørelsen, der er vedhæftet som regneark. Det fremgår heraf, at etageadskillelse/spær samt dårlig murværk over vindueshøjde er aldersnedskrevet med 70 %. Erstatningen ser ud som følger:

"

Bygningsenhed/Bygningsdel	…	**Skadeomfang**			
		Nyværdi		**Dagsværdi**	
		mængde	**kr.**	**%**	**kr.**
Opg. Direkte skade:					
etageadskillelse/spær iflg tømrer		1	91.470	30	0
Dårlig murværk over vindueshøjde		1	41.000	30	27.441
			0		0
			0		0
			0		0
			0		0
Følgeskader:			0		0
Sokkel + indv. vægge sider		1	64.000	100	64.000
indvendig væg på gavl		1	7.084	100	7.084
rustik + isolering over hanebånd		1	7.000	100	7.000
Stuegulv incl. spartling		40	26.000	100	26.000
Køkkengulv incl. spartling		20	5.000	100	5.000
de- og genmont. af køkken		1	6.000	100	6.000
Fliser over køkkenbord		3,5	2.450	100	2.450
malerarbejde (anslået)		1	29.000	100	29.000
VVS		1	21.400	100	21.400
El		1	46.736	100	46.736
skorsten		1	16.000	100	16.000
			0		0
I alt excl. moms			363.140		270.411
I alt incl. moms			453.925		338.014
GF's andel = dagsværdi			338.014		
Egenbetaling			115.911		

"

Klagerens rådgiver, G. Ejendomme, har i skrivelse til selskabet af 25/9 2006 anfægtet forskellige punkter i selskabets opgørelse, idet det bl.a. anføres:

"1. Så vidt jeg kan konstatere har Deres taksator slet ikke foretaget nogen egentlig opgørelse af skaden, men alene henhold sig til de fremsendte overslag fra diverse håndværkere. - Såfremt jeg er forkert orienteret herom imødeser jeg gerne denne opgørelse.
2. Jeg er temmelig uforstående overfor hvordan det skal kunne lade sig gøre at udskifte spær og etageadskillelse uden at medtage af- og genmontering af taget.
3. VVS-arbejde i tagetagen kan jeg ikke se indgår i skadesopgørelsen.

4. Af- og genmontering af tagrender og nedløb kan jeg ikke se indgår i skadesopgørelsen.
5. Det er meget uklart for mig hvilke aftaler der er indgået mellem Deres taksator og diverse håndværkere. - Jeg ser gerne diverse aftalesedler!"

Selskabet overvejede henvendelsen, men afviste at medvirke i en efterrationaliseret afgørelse, idet klageren fra sagens begyndelse ønskede en væsentlig renovering og modernisering, der i det væsentlige havde karakter af direkte ombygning, hvilket ikke er omfattet af forsikringen. Selskabet begrundede afvisningen med, at ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i huseftersynets professionelle vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger på samme alder. Desuden havde klageren flere gange disponeret uden selskabets forudgående accept.

Klageren har i klage af 13/1 2007 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet pålægges at genoptage sagen og fremkomme med ny skadesopgørelse. Til støtte for påstanden henvises til rådgiverens skrivelse af 10/1 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"I forbindelse med udbedring af skade og opgørelse af samme finder jeg selskabets behandling af sagen kritisabel og uacceptabel omkring følgende punkter:

1. Opgørelsen af skaden er yderst utilfredsstillende og mangelfuld og alene baseret på foreløbige tilbud og overslag fra håndværkere. …
2. Efterhånden som skadens udbedring skrider fremad, kommer der yderligere skader til, som der ikke i tilstrækkelig omfang er taget vare på.
3. Det forekommer helt urealistisk, at man kun vil yde en erstatning for udskiftning af en tagkonstruktion på 30%, da denne så burde være styrtet sammen for længst, da gældende normer normalt opererer med en sikkerhed på ca. 2 (Altså et kollaps ved 50%)
4. Afskrivningsreglen er brugt både på materialer og arbejdsløn
5. Der er ikke i opgørelsen medtaget nedtagning og genmontering af tagplader mv. til trods for at hele spærkonstruktionen er erstattet. Det må være indlysende at dette arbejde også skal erstattes incl. alle følgeudgifter til stilladser, tagrender mv.
6. De nedtagne tagplader er asbestholdige og må ikke genoplægges. Lovliggørelse af dette forhold bør indgå i erstatningsopgørelsen.
7. Følgeudgifter til el, oprydning, fjernelse af bygningsrester mv. er endnu ikke opgjort, da selskabet har nægtet at se yderligere på sagen. …
8. Svartiderne på henvendelse til selskabet har været urimelig lange. Efter mit brev til GF af 25/9-06 etableres først møde med ny taksator 18/10-06. Det lovede svar fra dette møde fremsendes først 11/12-06 efter at jeg har rykket for svar pr. tlf. flere gange og i brev af 4/12-06 …"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 6/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"1)
Som vores taksator SPO også skriver i brev af den 11. maj 2006 var det vores kunde som ønskede mere omfattende renoveringer af ejendommen end ejerskifteskaden og samtidig hurtig fremdrift i udbedringerne. SPO var mest stemt for at stoppe arbejdet. Kun enkelte priser er anslåede. Eksempelvis hævede SPO malerfirmaets tilbud med kr. 17.850,-.

Denne aftalemetode som SPO anvendte er helt sædvanlig når forsikringstager ønsker at udføre omfattende renoveringsarbejder parallelt med skadens udbedring.

Forsikringstager opponerede ikke mod aftalen og prisen. Først da G. Ejendomme kommer på banen i september måned skønner han, at vor forsikringstager ikke har fået nok i erstatning. Men allerede da er det umuligt at revurdere skadeomfang og udbedringer seriøst.

2)
På trods af jævnlig kontakt mellem forsikringstager og SPO er der ikke gjort opmærksom på yderligere skadeomfang.

3)
Værdiforringelsen er aftalt med for forsikringstager og der er foretaget en konkret vurdering på stedet af de bygningsdele hvorpå der er opgjort værdiforringelse gældende. I øvrigt var store dele angrebet af råd. Vi mangler forståelse for hvordan G. Ejendomme efter at arbejdet er afsluttet kan tage stilling til værdiforringelsen.

4)
Værdiforringelsen er beregnet af såvel materialer som arbejdsløn helt i tråd med gældende regler.

5-6)
Den 4.11.2005 meddeler forsikringstager at de vil skifte hele taget og det er derfor ikke indeholdt i erstatningen.

7)
I og med at forsikringstager har foretaget en så gennemgribende renovering samtidig med skaden udbedring er det ikke muligt at opgøre på bagkant. Se desuden besvarelse af punkt 1."

Efterfølgende har rådgiveren i skrivelse af 20/2 2007 bl.a. anført, at med udgangspunkt i den udfærdigede tilstandsrapport, som iflg. reglerne er udarbejdet ved en visuel bedømmelse uden destruktive indgreb i den enkelte bygning, skal ejerskifteforsikringen dække eventuelle skjulte fejl og mangler, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at området ikke er undersøgt. Det hedder videre i skrivelsen bl.a.:

"I forbindelse med renovering af den først accepterede skade frilægges diverse bygningsdele, hvorved flere dækningsberettigede forhold ser dagens lys.
Det er netop det der er sket i denne sag, uden at man fra forsikringsselskabets side har fulgt tilstrækkeligt op på sagen.

Der er til dato ikke fremkommet en egentlig skadeopgørelse med angivelse af mængder og enhedspriser, hvilket jeg mener er helt uacceptabelt.

Jeg kan sagtens forstå at der foretages afskrivning på selve taget, men det forekommer mig særdeles mærkeligt at man kan foretage 70% værdiforringelse på de bærende dele.

I forbindelse med opgørelse af skader er jeg ikke enig med GF i at man skal foretage afskrivning på såvel materialer som arbejdsløn, når der er tale om nyværdiforsikring.

Hvordan mon GF forstiller sig man skal udskifte alle spær, etageadskillelse mv. uden at nedtage hele taget?

Hvordan mon GF forestiller sig at forsikringstager skal få nogle håndværkere til at genoplægge asbestholdige tagplader, hvilket er direkte ulovligt.?"

Afslutningsvis har selskabet som svar herpå i skrivelse af 12/3 2007 anført:

"Vi skal hertil kommentere, at erstatningsopgørelsen er meddelt kunden ved aftalebrev af den 17. oktober 2005 bilagt et regneark.

Der er ikke afskrevet på taget som kunden jo ønskede at skifte. Der er afskrevet på bærende dele i tagkonstruktionen. Disse var gennem mange år nedbrudte af borebiller og råd.

Når der foretages afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5, på baggrund af det skaderamtes værdi på grund afslid og ælde er forringet mere end 30 % i forhold til nyværdien, foretages afskrivningen af såvel arbejdsløn og materialer.

Kunden havde besluttet sig for at lægge nyt tag på. Det bekræftes i øvrigt af vores kunde i pkt. 5 i 'Kommentarer til vedrørende klagen til ankenævnet, hvor der oplyses, at de allerede den 05.10.2005 meddeler vor taksator dette.'

Vi er ikke indstillet på at genoptage skadeopgørelsen. Priserne blev i sin tid aftalt med vor kundes håndværkere og i øvrigt accepteret."

I taksatorrapport (delrapport) af 5/10 hedder det bl.a.:

"I forbindelse med en indvendig renovering af loftværelserne, hvor de ville have træbeklædningen udskiftet med gips, kollapsede spærene.
Der er omfattende nedbrydning i flere af spærene og i etagebjælkerne, hvorved der ingen styrke har været i sammenføjningen mellem spærfod og bjælke.
Ligeledes lægger flere af bjælkerne af på en rådden ende uden styrke, og en bjælke lægger af på et vindue.
Der har også før de fjerner skillevægge og beklædning været nærliggende risiko for skade."

I taksatorrapport (delrapport) af 14/10 2005 hedder det bl.a.:

"I forbindelse med at ft. skal udskifte den tidligere dækningsberettigede skade på hanebånd, eskalerer skaden da et af spærene falder ned da loftbeklædning med støttebjælke bliver fjernet.
Så vidt jeg kan forstå det beslutter ft. at forstærke spærene og få et nyt tag på. Det ender med at de fjerner både tag og spær så huset står uden spær da de anmelder skade på spær og bjælkelag.
Spær og etageadskillelse er reelt uden værdi, ligesom de bærende skelletvægge der er lavet i nyere tid er langt underdim.
Dette indebærer at huset må fraflyttes møblerne opmagasineres og den nyrenoverede stueetage bliver helt endevendt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke forhold er dækket**

3.1 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i for-

hold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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.

…

5 Hvorledes beregnes erstatningen

…

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Vejledning 318 del 2 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadeforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet har fået forevist de i sagen indsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at taget måtte fjernes, for at spærene kunne udskiftes. Nævnet finder derfor, at selskabet skal udfærdige ny skadeopgørelse, der tager hensyn hertil.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal udfærdige ny skadeopgørelse, der tager hensyn til, at taget måtte fjernes, for at spærene kunne udskiftes.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann