848/10

Den 25. juni 2010 blev i sag nr. 77.375:

xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring i Danske Forsikring, klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en dækningsberettigende skade på spær.

Selskabet har fastsat erstatningen under hensyntagen til, at skaden er konstateret i forbindelse med en igangværende renovering.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 2/12 2009, fremgår bl.a.:

> "**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...**
> Erstatning på 21.400 kr. + moms i alt 26.750 kr. som en reparation ville have kostet os."

I en vedlagt supplerende redegørelse har klageren nærmere redegjort for hændelsesforløbet således:

> "15. marts 2008 overtog vi et hus, der for os var en lille drøm. Huset stod nymalet med helt nye tagrender, nye skotrender og enkelte tagplader udskiftet. Nyboligs Kvalitetsmærkning stod på GOD. Der skulle godt nok lægges nyt gulv og taget ville have godt af at blive malet om et par år, det forlænger eternittens levetid. Det var vores fremtid.
>
> Imidlertid stødte vi ind i det ene problem efter det andet. Uanset, utætte rør og ulovlige samlinger, der gjorde det umuligt lige at lægge et nyt gulv, så var der afslag fra den udvidede ejerskifteforsikring, for dengang huset blev bygget, var det et sommerhus og derfor kommer de regler, der gælder i dag ikke til at gælde for vores hus. Vores husforsikring dækkede ned 5.000,- kr. men det kostede os 42.000,- kr. at leve op til de lovkrav der gælder i dag. Nu har vi ikke engang et lille forholdsvis nyt gæstetoilet, men et bart rum, med nye rør.

Som om det ikke var nok med utætte rør, grundvand op i stuen et par gange og alle de problemer, med at få det stoppet, så fik vi pludselig vand ned fra taget i store mængder. Gulvleveringen blev afblæst og nu var det et spørgsmål om, at få et tæt tag inden vi kunne istandsætte og flytte ind.

Vi blev mere og mere bekymrede … tagteknik, som var ude at kikke på taget sagde, at de ville gerne lægge et nyt tag, men reparere det eksisterende ville de ikke tage ansvaret for. (Det var første gang vi fik vand ned). Næste gang der kom vand ned, var det rigtig slemt, det løb ned af væggene. Tømrerfirmaet … reparerede utætheden med en lim. De sagde det var en midlertidig løsning for skotrenden var revnet og nu var flere af tagpladerne også revnet. Tilsyneladende er der opstået et spænd i taget, som ikke har været der før.

Jeg spurgte om det havde noget at gøre med, at loftet i stuens gavl var skævt, det havde vi ikke lagt mærke til tidligere. Det var der ingen, der kunne svare mig på, for det lod sig ikke gøre at komme op og se det indefra, fordi det er lavet som en tilbygning. Der var ingen af de håndværkere, der var ude at give tilbud, som kunne svare på, om loftet ville synke mere og hvorfor der var opstået problemer med taget, før de havde åbnet op. Når vi ikke vidste det, kunne vi jo ikke anmelde det til forsikringen.

Vi kan jo ikke lægge gulve, tapetsere og flytte alle vore møbler ind i et hus, hvor vandet igen vil fosse ned inden for en kort fremtid. Selv om forsikringen i givet fald vil erstatte det, når et lignende uvejr får problemet til at gentage sig er det ikke den måde vi handler på. Uanset vi har et helt hus, at sætte i stand **uden køkken** for det nye køkken vi havde under udarbejdelse, måtte stoppes omgående. Nu er vi nødt til at få nyt tag, jeg var for nervøs over det, vi ikke kunne komme op til. Jeg var bange for, at det var sunket i det hjørne over ved gavlen. For os er det en slem beslutning, for vi går og betaler til et hus, vi ikke kan bo i og vi har nu kun folkepensionen at leve af. Køkkenet var meget dårligt, så vi havde revet det ned for længst, og der er ingen penge til det køkken, vi havde på tegnebrættet, når vi har brugt pengene til et nyt tag.

Vi indgår en aftale med … Byg, de var billigst, de kunne bygge et tag til os med kort varsel, så det står klart inden der kommer frost. Vi beder dem om, at de starter i den gavl, der er problemer med. Det lader sig imidlertid ikke gøre af tekniske grunde. Tilbygningens spær skal fastgøres til hovedbygningen, når spærene er afstivet, så de er nødt til at starte med hovedhuset. Alt går fint indtil der bliver ringet en fredag formiddag. Det spær der sidder ved endegavlen på tilbygningen gik itu da de ville tage det af. Det ligger på græsset i en gul støvsky. Ædt op af borebiller. Jeg beder dem stoppe omgående.

Jeg kontakter ejerskifteforsikringen, de mener sig ikke ansvarlige og henvise til vores egen forsikring. Jeg er rasende det er da utroligt, hvad vi må stå model til, uden at den udvidede ejerskifte forsikring vil erstatte noget. Jeg kontakter vores ejendomsmægler og spørger hvad garanti Nyboligs Kvalitets Mærke giver, der var jo ingen anmærkninger til taget og han har solgt os et hus med et råddent spær, så taget ikke dur. Der er ingen hjælp at hente. Danske Forsikring er heller ikke særlig imødekommende. Det er jo ikke min skyld, at sagen ender der.

Selv om jeg forklarede at jeg har håndværkere stående og vente og der er brug for en vurdering omgående. De kan desværre ikke gøre andet end at skrive til en taksator og jeg vil blive kontaktet af ham. Jeg vil vide hvem det er, jeg behøver at tale med ham, det haster, jeg ved ikke hvad jeg skal gøre. Desværre er klokken nu over middag og det er fredag, så hun kan ikke sige hvornår eller hvem, men det er da klart at jeg må sørge for, der ikke er noget, der bliver ødelagt af det uvejr, der er varslet de kommende dage.

Efter en rådslagning med vore håndværkere er det klart, det eneste der er at gøre, er at sætte spærene op, så der kan blive dækket ordentlig af. Ellers vil de ikke tage ansvar, på grund af vejrudsigten: for efter et par dage med regn, er der varslet skybrud og blæst mandag. Uden spær vil en presenning blive fyldt op med vand som et badekar. Håndværkerne klare det med flere timers forsinkelse, og overarbejde.

Jeg beder så om at få et tilbud på at sætte et nyt spær op, som om vi skulle beholde taget, som det oprindeligt var. Vores håndværker ved jo hvordan det var lavet. Gavlen var højere end tager, og fra tagstenene på gavlen og ned til tagpladerne var der zinkinddækning. Så både plader og inddækning skulle re-etableres ved en udskiftning. Desuden var der flere lag loft indvendig. Underst træ profilbrædder, dernæst et pudset loft med rør /halm og til sidst brædder og isolering, så det ville ikke være en nem opgave. Tilbudet lød på 21,400,- kr. + moms, hvad jeg finder rimeligt, det var den billigste håndværker vi tog.

Men da vi næste uge får en taksator ud, vurdere han det til 6.000,- kr. og påstår, det var en planlagt renovering. Vi havde da aldrig købt et hus, til den pris (3.000.000,- kr.) der skulle have skiftet tag. Det var meningen vi skulle have boet der for længst. Vi har da ikke råd til dobbelt husleje. Vel var det ej planlagt, det har vi slet ikke råd til. Hvorfor skal vi så snydes for 20.750,- kr. (Som om vi ikke er blevet snydt nok, af for lave vurderinger, ved et indbrud vi havde sidste år, samt rørskaderne.) Bygningskonsulent … kunne desværre ikke gøre noget anderledes, da taksator havde skrevet planlagt renovering. Og da vi ikke havde ejerskifte forsikringen i Danske Forsikring kunne han ikke hjælpe os, på anden måde end at sende os et klageskema.

Nu håber jeg på lidt retfærdighed, derfor har vi sendt Dem denne forklaring. Vi har opbevaret et stykke af spærret og inddækningen. Desuden har jeg taget en del billeder."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Hvad omhandler klagen**
Vores kunde har tegnet Husforsikring vilkår DF20104-1 og klager over, at vi ikke vil erstatte udgifterne til nedrivning og retablering af eksisterende loft og tag i forbindelse med udskiftning af rådskadet spær. Vi har alene tilbudt at erstatte arbejdet forbundet med udskiftningen af selve spærret og det nye spær. Vi har afvist vores kundes krav, da vores kunde var i gang med at udskifte taget og nedtage og genopsætte spær, da rådskaden blev konstateret. Erstatningen er derfor fastsat under hensyn til denne renovering.

Sådan har vi behandlet sagen
Fredag den 25. september 2009 anmeldte vores kunde telefonisk, at deres håndværkere var i gang med at udskifte taget og i den forbindelse havde de konstateret et råddent spær ved endegavlen på tilbygningen.

Vi rekvirerede en af vores håndværkstaksatorer til at besigtige hos kunden, hvilket sker om mandagen den 28. september 2009. Dagen efter sendes et brev til kunden, hvor det fremgår, at der er under udskiftning af tagbelægning og spær er konstateret kraftig råd i et gitterspær. Det fremgår af brevet, at vi dækker et nyt spær til 2.000 kr. samt arbejdet forbundet med udskiftningen af spærret til 4.000 kr., i alt 6.000 kr.

Det blev aftalt, at kundens håndværker, som var i gang med at skifte taget og spær, skulle udspecificere regningen i to og regningen skulle efter godkendelse hos vores kunde sendes til os.

Vores kunde var utilfreds med vores afgørelse og klagede over denne ved brev af 23. oktober 2009. Det fremgik af klagen, at vores kunde ikke var enig i, at der var tale om en planlagt renovering, da de alene skiftede taget, fordi det var utæt og ikke kunne repareres. Klagen var vedlagt et tilbud på nedrivning af eksisterende lofter, tag og spær, opsætning af nyt spær samt retablering af pudsloft og tag på 21.400 kr. ekskl. moms., som vores kunde krævede i erstatning.

Vi taler efterfølgende med vores kunde den 4. november 2009 og sender samme dag et brev, hvor vi fastholder, at vi alene kan betale for udgifterne forbundet med selve spærret, men ikke nedrivning og retablering af eksisterende lofter samt tag, da denne renovering allerede var i gang, da skaden blev konstateret.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet

Hvad dækker forsikringen
Det fremgår af side 12 i vilkårene for forsikringen, at forsikringen dækker rådskader, der er opstået, konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Vi kan ikke tilbyde en højere erstatning
Husforsikringen trådte i kraft ved vores kunders overtagelse af ejendommen den 15. marts 2008 og den kraftige rådskade blev konstateret den 25. september 2009.

Da den kraftige rådskade er konstateret 1½ år efter vores kundes overtagelse af ejendommen, kan det anses som tvivlsomt om rådskaden er opstået i forsikringstiden, da skader på træ forårsaget af råd er karakteriseret ved en langsomt forløbende ødelæggelse i forhold til konstruktionens forventede levetid. Vi valgte dog at lade tvivlen komme vores kunde til gode og har dækket selve rådskaden.

Som vores kunde også selv oplyser i sagsfremstillingen for nævnet, blev rådskaden konstateret i forbindelse med udskiftningen af taget, da håndværkerne ville tage spærret ned.

Vi har ikke grund til at tvivle på, at vores kunde som oplyst ikke ville have skiftet taget, hvis det ikke havde været utæt, men det ændrer ikke på, at udskiftningen var planlagt og i gang inden den dækningsberettigende rådskade blev konstateret. Dette er heller ikke bestridt af vores kunde.

Ifølge Forsikringsaftalelovens § 39, har vi ikke pligt til at betale mere i erstatning, end der kræves til skadens dækning. Dette betyder, at alle planlagte og forudsigelige udgifter i forbindelse med den planlagte renovering derfor ikke er dækket af husforsikringen.

Selve beløbet for udskiftningen af det rådskadede spær er ikke bestridt og vi kan oplyse, at vi har overført et beløb på 7.500 kr. inkl. moms for spærret og arbejdet forbundet hermed til vores kundes håndværker.

Afslutningsvis henviser vi til tidligere afsagt kendelse 63.637, hvor det også fremgår, at vores kunde alene har krav på dækning af merudgifterne i forbindelse med en dækningsberettigende skade."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/3 2010 til nævnet bemærket:

"Det fremgår af deres brev af 19. februar 2010 at vi gør krav på nedrivning af eksisterende loft og tag i forbindelse med udskiftning af et råddent spær. Det er ikke helt rigtigt. Forsikringen har tilbudt os; at 'erstatte arbejdet forbundet med udskiftningen af selve spærret og det nye spær'. Det tolker vi, som hvis vi ikke havde lagt nyt tag, men kun repareret det eksisterende. Det er kun det, tilbuddet fra vores håndværker dækker. Lige som vi har beskrevet det i sidste del af det forrige brev.

Vi har da aldrig bedt om, at få betalt hele det nye tag, det er da helt andre beløb, vi har måttet betale. Desuden er det kedeligt, at få at vide, at det havde været en anden afgørelse, vi havde fået, hvis vi havde haft tegnet den udvidede ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Min afdøde mand og jeg har haft alle vore forsikringer i selskabet i alle årene, og min nye mand har flyttet sine over. Så er det da kedeligt, at vores huskøb skal vær med til, at forringe vores erstatningsmulighed, på trods af vi er faste kunder i Danske forsikring, bare fordi ejerskifteforsikringen er tegnet hos Nybolig, som stod for handlen. Vi har ikke erfaring med at købe hus og tror, vi har forsikret os bedst muligt, som vi altid har bestræbt os på.

Nyboligs kvalitetsmærke som er udarbejdet under gældende bestemmelser i 'Almindelige bestemmelser for rådgivning 1989' samt deres offentlige tilstandsrapport er åbenbart kun tomme ord, for det kræver sandelig langt mere end 'almindelig vedligeholdelse' som der står under konklusionen. Når den bygningssagkyndige har bedømt alle bygningsdelene som **god,** er det bare ærgerligt at vi er blevet snydt. Der står at '**god** er udtryk for en bygningsdel, (her hele vores hus) som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.'

Et utæt tag på grund af råd i spærret, er da ikke særlig kosmetisk. Når det er umuligt at komme ind til tagkonstruktionen uden at bryde taget ned først, hvordan kan vi så handle anderledes, end vi gjorde? Hvorfor er tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer og kvalitetsmærkninger kun et spørgsmål om at snyde køberne? Vi syntes selv at det er urimeligt at ejerskifteforsikringen fralægger sig et hvert ansvar og henviser til regler om undtagelser, fordi det engang har været et sommerhus. Det var der ingen der gjorde opmærksom på, da vi blev tilbudt en udvidet forsikring i Nybolig.

Kan det ikke være en sag mellem forsikringsselskaberne, hvem der skal betale for skaden på det rådne spær? Så vi kan få erstattet, hvad der svarer til reparationen, som om det kun var det ene spær, samt reetablering af det, som det var. Det er jo ordlyden af forsikringens afgørelse, men bare ikke beløbsstørrelsen dækker. Vi har jo ofret mange penge, så vi har et hus, der er så godt som nyt, så der forhåbentlig ikke bliver forsikringsskader i vores levetid, på hverken hus eller indbo.

Vi håber stadig på at få erstattet for 21.400,- kr. + moms."

Herefter har selskabet i skrivelse af 23/3 2010 til nævnet anført:

"De 21.400 kr. ekskl. moms som vores kunde gør krav på omfatter både nedrivning af eksisterende lofter samt tag og spær samt retablering af pudsloft samt eksisterende spær. Vi er klar over, at beløbet ikke dækker over taget på hele huset, som vores kunde også har beskrevet i klagen til Ankenævnet, men den del af taget, hvor det rådne spær blev konstateret.

Men det ændrer ikke på, at skaden konstateres i forbindelse med, at taget over det rådne spær er ved at blive skiftet og der dermed er tale om en planlagt renovering. Det bliver allerede ved anmeldelsen oplyst, at skaden er konstateret i forbindelse med udskiftning af taget.

> Det er derfor, at det alene er det nye spær samt arbejdet forbundet med udskiftningen af spæret, som er dækket af forsikringen og ikke det planlagte tagarbejde.
>
> Derudover fremgår det af brevet, at vores kunde mener, at det var en anden afgørelse, de havde fået, hvis de havde tegnet den udvidede ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Vi går ud fra, at der refereres til den længere telefonsamtale, som vi havde med vores kunde i forbindelse med sagen indbringelse for Ankenævnet. Det blev ved telefonsamtalen oplyst, at et utæt tag på en ejendom kort efter overtagelsen evt. kan være dækket af en ejerskifteforsikring afhængig af oplysningerne i tilstandsrapporten mv. Men det kræver, at forholdes anmeldes til ejerskifteforsikringen, som kan tage stilling til kravet. Vores kunde oplyste, at de havde kontaktet ejendomsmægleren i forbindelse med at de havde konstateret, at taget var utæt.
>
> Vi har ikke yderligere kommentarer til den sidste del af vores kundes brev, som angår utilfredshed med ejerskifteforsikringen tegnet i andet forsikringsselskab.
>
> Derudover fastholder vi, hvad der fremgik af vores brev fra den 16. februar 2010 og afventer nu nævnet kendelse."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser af 9/4 og 23/4 2010.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at klageren havde besluttet sig for at udskifte taget, inden skaden på spæret blev konstateret og anmeldt til det indklagede selskab. De udgifter, som klageren skulle afholde i forbindelse med udskiftning af taget, kan - trods den i forbindelse hermed konstaterede skade - hverken helt eller delvis kræves betalt af selskabet. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Der er alene indgivet klage over husforsikringen, og nævnet har derfor ikke taget stilling til, om klageren har et krav mod det selskab, hvori ejerskifteforsikringen er tegnet.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson