867/11

Den 9. maj 2011 blev i sag nr. 78.593:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S

Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendoms garage.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er et dækningsberettigende forhold, idet selskabet ikke har haft mulighed for at vurdere forholdet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1998, og at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/10 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Enkelte tagsten ligger uregelmæssigt/vipper ved skotrender. Tagsten tander ved skotrende mellem bolig og garage.

	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		Utilstrækkeligt fald på skotrende mellem bolig og garage. Der står vand.
	…			
	8.10 Undertage/understrygning	K2	3	Bygning A og B: Undertaget (Tagfolie/gummidug) er ikke monteret iht. de gængse anvisninger for undertage. 1) undertaget er monteret på tværs af spærene, hvilket betyder at overlæggene ikke er klemte. Der er registreret enkelte overlæg på ned til ca. 5 cm. 2) undertaget er ikke afsluttet med fodblik ved tagfod, men med ekstra bane ført ud i tagrenden. Flere steder når undertaget ikke helt ud i tagrenden.
	8.11 Ventilation	K2		Bygning A og B: Der er nedsat ventilation i tagkonstruktioner/ loftsrum. Dels fordi udhænget er udført for tæt med plane eternitplader uden ventilationsåbninger, dels fordi isoleringen på loftet flere steder ligger helt tæt ud imod undertaget. Fugtindholdet i trækonstruktionerne er dog ved besigtigelsen målt som normale for årstiden.
	…			
	8.15 Andet: Udhængsbeklædning	K0		Steder hvor udhængsbeklædning/eternit hænger/buler lidt. Eksempelvis i gang mellem bolig og garage.
	…			
B	**Garage+overd. terrasse**			
B	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Revne i murede bue mellem garage og bolig."

Klagerne anmeldte den 12/2 2010, at de den 27/12 2009 havde konstateret, at tre stolper, der understøttede garagens tag, var sunket 6 cm, hvilket havde medført, at udhænget på taget samt nogle dækplader var blevet beskadiget. De oplyste, at taget havde været understøttet for at forhindre yderligere skade, siden de opdagede det anmeldte forhold.

3. 78.593

Ved brev af 19/2 2010 opfordrede selskabet klagerne til at begrænse eventuelle følgeskader, men gjorde samtidig med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 10 opmærksom på, at de ikke måtte udbedre skaden, før selskabet havde truffet en afgørelse.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 2/3 2010. Af taksatorrapporten fremgår:

"**Parcelhus med garage og udestue som er i forlængelse af garagen. Ejendommen er fra 1998 - Stand: Pæn og almindelig.**

Anmelder: Sætninger
I den overdækkede del af garagen, den bagved liggende, det som man kan kalde en form for terrasse/udestue, der er delvis tegl på, og i valmen af taget, ligger der klare plader ind til et lysindfald.

De to tage (garage/udhus/terrasse) er sammenbygget med hovedhuset, så der er lukket af. Udhænget er med lukket pladeeternit.

Det, som de anmelder, er sætninger i stolpekonstruktionen.
Hele det åbne hjørne i terrassedelen, er en søjlekonstruktion af træstolper, som har stået i støbt beton.
På dagen er stolperne fjernet. Det hele er rettet op, og de mangler sådan set blot at støbe stolperne til i bunden igen.

Jeg har derfor svært ved at se, i hvilket omfang det har haft sat sig og hvor meget, da skaden er udbedret. De har sat nogle stolpefødder på stolperne.

Der står nogle brøndrør, hvor der står et armeringsjern i. Brøndrørene er støbt til i bunden. Det, som de siger, er, at stolperne bare har stået løst i de brøndrør på kiler, og har været rettet op derpå. Det har så sat sig. Det her sker lige hen over julen 2009, hvor vi efter det store fald af sne, har en tø periode, hvor der kommer til at lægge en masse tung våd sne, og så sker tingene.

Det som de har gjort for at udbedre tingene, er, at fjerne stolperne og rettet konstruktionen op, og så har de sat stolpefødder på, som de så støber til i de eksisterende brøndrør. Brøndrørene har beton i bunden.

Om og hvorfor det pludselig kan sætte sig efter 12 år det kan jeg ikke svare på. Jeg kan ikke se, om bjælkeenderne har været rådne, og at det så er derfor, at de bliver mast, fordi de er skåret af ved en stolpefod. Så jeg har ikke nogen chance for at se det.

FT skulle have fået en pris på 21.000,- ekskl. moms for at få det udbedret.

Jeg vil absolut mene, at vi er i overkanten. Vi har ikke nogen materialer. Vi har lidt pladeeternit. De koster ca. 100,- pr. kvm., og så har vi 3-4 stolpefødder, som koster ca. 200,- stykket. Så vi har materialer for måske kr. 2.000,- max, resten er arbejdsløn. Det er voldsomt.

Det er 5 år efter overtagelsen."

Med henvisning til at omfanget og karakteren af den anmeldte skade ikke ved besigtigelsen kunne konstateres, afviste selskabet ved brev af 22/3 2010 at yde dækning. Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og anførte i brev af 5/4 2010, at stolperne ikke var tilpassede, og at der var frit udsyn til udhængskonstruktionen, hvor dækpladerne var afmonteret, for at skadeårsagen kunne vurderes.

Selskabet kontaktede den tømrermester, som havde udført arbejdet på garagen, hvilket ikke førte til, at selskabet ændrede sin afgørelse. Af brev af 22/4 2010 til klagerne fremgår bl.a.:

> "Jeg har endvidere i anledning af Deres brev taget kontakt til Deres tømrermester F.C.
>
> Han oplyste, at der på tidspunktet for selskabets besigtigelse var rettet op i konstruktionen og understøttet med soldater. Stolperne var taget op, og de nederste ca. 4,5 cm er skåret væk. Stolperne var påsat stolpefødder og klar til støbning, som var det eneste der manglede på besigtigelsestidspunktet.
>
> F.C. oplyste endvidere, at stolperne forud for udbedringen var sat ned i cementrør og fastkilet med plastikkiler. Cementrøret er støbt i bunden, men stolpen skulle efter det oplyste ikke støtte af nede på betonen hvorfor stolperne 'svævede'. Ejendommen er ifølge F.C. 'født' med denne konstruktion fra ejendommen blev opført i 1998 og konstruktionen er ifølge F.C. ikke udført korrekt. F.C. oplyste endvidere, at området omkring stolperne/cementrøret - på grund af det store udhæng der er på taget over terrassen - ikke er vandbelastet. Der kunne derfor heller ikke konstateres råd i bunden af stolperne.
>
> Ifølge F.C. er den oplyste nedbøjning sket på grund af dette års kraftige snefald, der har trykket på tagfladen.
>
> Det har dog ikke været muligt for selskabets besigtigelseskonsulent at verificere det oplyste forhold, og selskabet har i den forbindelse ej heller kunne anvise en udbedringsmetode.
>
> Det skal i den forbindelse bemærkes, at der på baggrund af det fremsendte billedmateriale ej heller er noget der indikerer, at De 'kun' har opsat soldater for at minimere skaden. På billedmaterialet der blev afleveret ved besigtigelsen fremgår det netop med tydelighed, at der har været nedtaget dækplader i udhænget i et større omfang end det kunne konstateres ved besigtigelsen.
>
> Endelig skal det bemærkes, at konstruktionen omkring stolper og lign. kan udføres på mange forskellige måder, og der er derfor efter selskabets opfattelse ikke tale om en ulovlig byggeindretning som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1."

Klagerne har indbragt sagen for nævnet ved klageskema dateret den 20/6 2010. Heraf fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Dansk Boligforsikring har afvist at dække en sætningsskade med begrundelse i at skaden er udbedret og at de derfor ikke kan vurdere skadens omfang. Dette mener vi ikke er korrekt. De handlinger vi har foretaget har været med henblik på dels at begrænse skadens omfang, dels at vurdere skadens omfang og vurdere årsagen, således at vi kunne afgøre om den er dækket af ejerskifteforsikringen eller husforsikringen. Skaden er således netop ikke blevet udbedret for at kunne bestemme dens omfang. Taget er stadigvæk understøttet af donkrafte, der mangler at blive støbt, dækplader er ikke færdigmonteret og de oprindelige beskadigede materialer er ikke blevet afskaffet. Der er således intet til hinder for at inspicerer de beskadigede materialer (stolpeende, dækplader) og deres beskaffenhed eller at inspicere den oprindelige konstruktion. Desuden er der blevet fremsendt billeddokumentation til Dansk Boligforsikring. Derudover undrer vi os over at Dansk Boligforsikring ikke foretog en grundigere undersøgelse af hele tagkonstruktionen ved besigtigelsen. Således blev eksempelvis tagryggen ikke undersøgt. Endelig undrer vi os over at Dansk Boligforsikring ikke kan vurdere skaden. Dette forhindrer dog ikke Dansk Boligforsikring i at vurdere, at tømrerens indberettede skadesomkostninger er for høje. Dette fremgår af besigtigelsesrapporten. Vi har modtaget besigtigelsesrapporten 15/6-2010

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi forventer at Dansk Boligforsikring dækker udgifterne i forbindelse med skaden og at de foretager en grundigere vurdering af skadens effekt på hele tagkonstruktionen."

Selskabet har i brev af 13/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klagerne har over for selskabet gjort gældende, at vi skal dække udgifterne i forbindelse med skaden, og at vi skal foretage en grundigere vurdering af skadens effekt på hele tag konstruktionen.

Ved selskabets besigtigelse af forholdet var konstruktionen rettet op og understøttet af soldater. Stolperne var skåret over, og der var monteret stolpesko. Der manglede kun at blive støbt om stolperne. De knækkede plader var afmonterede og fjernet. Dette bekræfter klagernes håndværker tømrermester F.C. over for selskabet.

Vores konsulent kunne derfor ikke vurdere om der var nogen sætning eller udtale sig om de oprindelige konstruktioner. Billeder fra besigtigelsen vedlægges som bilag …

Selskabet har på den baggrund ikke haft mulighed for at vurdere om der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, anvise en udbedringsmetode eller opgøre en erstatning. I forsikringsbetingelsernes pkt. 10 er det anført, at der ikke må foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af beskadigede før vi har meddelt samtykke.

Ved selskabets besigtigelse udleverede klagerne billeder af forholdet. Det er ikke muligt at vurdere forholdet ud fra billederne.

Jeg skal bemærke at klagerne oplyser i skadeanmeldelsen, at de opdagede forholdet 27. december 2009 og vi modtager anmeldelsen knap 2 måneder efter den 18. februar 2010, og besigtiger forholdet 12 dage efter anmeldelsen.

Klager oplyser, at de beskadige materialer ikke er blevet afskaffet. Vores konsulent har ikke fået fremvist disse materialer ved besigtigelse.

Da selskabet ikke har mulighed for at vurdere en eventuel sætning, de afskårne stolpeender, se de knækkede plader har klagerne ikke sandsynliggjort, at forholdet udgjorde et ulovligt forhold, en aktuel skade eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet for 5 år siden.

I forhold til den ønskede grundigere vurdering af skadens effekt på taget kan selskabet ikke tilbyde en større undersøgelse af tagkonstruktionen. Klager må sandsynliggøre, at der er konstruktionsmæssige forhold ved tagkonstruktionen, som gav nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i 2005.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er et dækningsberettigede forhold, da selskabet ikke har haft mulighed for at vurdere det og opgøre en erstatning."

Hertil har klagerne i brev af 25/7 2010 til nævnet bemærket, at det beskadigede byggemateriale var til stede på ejendommen, da taksator foretog sin besigtigelse. Klagerne henviser i øvrigt til en række billeder af garagen, fra før udbedringen blev påbegyndt.

I forbindelse med nævnets behandling af sagen har klagerne indhentet en udtalelse fra tømrermesteren, som udførte arbejdet på garagen. Heraf fremgår bl.a.:

"I forbindelse med klagesag skal undertegnede uddybe og præcisere oplysningerne, som de fremgår af sagen.

Det bekræftes at undertegnede deltog ved besigtigelsen den 2. marts 2010 og efterfølgende har haft telefonisk samtale med A.K.

Ved besigtigelsen var alle materialer til stede og blev vist frem for L.M. Intet materiale er fjernet fra skadesstedet. Der blev fremvist fotos, der dokumenterer sætningen, den oprindelige stolpekonstruktion og viser skadestedet før nedtagning af defekt pladeeternit.

Der var ved besigtigelsen rettet op med soldater - Korrekt
Stolper taget op og skåret til ca. 4,5 cm - Korrekt
Skåret af over terræn - ca. 1 cm luft til terræn - Korrekt
Stolper sad fast med kiler - Sådan var den oprindelige konstruktion
Så stort udhæng, at stolpe ikke var vandbelastet område - Korrekt
Født med denne konstruktion - Korrekt
Taget var trykket ned på grund af snetryk - Ja
Der manglede kun at blive støbt ved besigtigelsen - Der mangler at blive støbt i de eksisterende stolperør. Der mangler desuden underbeklædning og stenbelægning

Intet af det arbejde der er udført har forhindret Dansk Boligforsikring i at vurdere den oprindelige konstruktion, skadens årsag og omfang. Skadesstedet, materialer og fotos dokumenterer at der er tale om en konstruktionsfejl."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af garagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …
…
10. Anmeldelse af skaden
…
Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt samtykke.
…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at stolperne blot har været kilet ned i betonrørene, og at tagkonstruktionen synker som følge af, at stolpesoklerne er konstrueret forkert. Nævnet finder det godtgjort, at dette forhold udgør en

dækningsberettigende skade. Selskabet har derfor været uberettiget til at afvise at yde erstatning.

Klageren har ved delvis at udbedre skaden, inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige den, bragt sig i en dårlig bevismæssig situation, hvilket nævnet finder får betydning for opgørelsen af skaden.

Som sagen er oplyst, finder nævnet, at erstatningen til udbedringen af forholdet må ansættes skønsmæssigt til 10.000 kr. plus moms 2.500 kr.

Nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at besigtige tagkonstruktionen yderligere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale en erstatning på 12.500 kr. med fradrag af selvrisiko og med tillæg af renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen
formand