878/11

Den 31. oktober 2011 blev i sag nr. 79.517:

xxxxx xxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold ved den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

De anmeldte forhold vedrører:

1) Spær der ikke er fastgjort til rem og
2) Utilstrækkelig støtte af valm.

For så vidt angår det første forhold har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad klagerne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og husets alder kunne forvente. For så vidt angår det andet forhold har selskabet tilbudt at yde en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. til dækning af etablering af "hjælpespær", der kan stabilisere valmen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 31/3 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐
A: Tagrummet er kun besigtiget fra gangbro (Hårde trædebats med pladebelægning)

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Mørtelunderlag for rygning og grater har defekter. Enkelte tagsten har afskalninger, mindre revner, afknækkede kanter/hjørner. Tagflader, rygning og grater har skævheder, nedbøjning. Især er der nedbøjning i taget omkring skorstenen.
…		
8.8 Spær og lægter	K1	I spær ved østside er der spor efter insekt/ violbuk, og der var spor efter frisk boremel, d.v.s. aktivt angreb. Note: Angrebet skønnes at være violbuk - forholdet er kun besigtiget fra gangbro. Jeg skal anbefale at specialfirma kontaktes med henblik på reparation/imprægnering."

Klagerne anmeldte den 7/7 2010 til selskabet, at tagets spær havde sluppet remmen mod syd og nord. Skaden var opdaget i forbindelse med udskiftningen af taget, og det forventedes, at skaden kunne udbedres for 8.000-10.000 kr.

Selskabets taksator besigtigede den 14/7 2010 ejendommen. Af besigtigelsesrapport af 19/7 2010 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
Spær har sluppet rem
Utilstrækkelig bæring af valm.

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Tagrum, spær:
Spær mod syd og nord - har over ca. 7 spærfag sluppet remmen. Remmen ses nærmest at være vredet. Se billeder 1 - 8

Konklusion:

Der er tale om en gammel skade. Spær og rem er kun fastgjort med stiksøm, over tid har spær pga. tryk/last trukket sømmene ud. Dermed står spærene nu løse.

Tagrum, valm:

hvor valm møder hovedspær, her ses valm ikke at nå hen til spær. Der er oprindeligt sat en klods, denne er nu skredet. Se billede 9

Gratspær ses at være understøttet af en stolpe - stolpe er opsat over en underliggende skillevæg. Se billede 10

Der ses en revne i underliggende skillevæg som tegn på at denne stolpe optager mange kræfter.

En del af valmen bliver tilsyneladende båret af lægterne. Se billeder 11 - 14

Konklusion:

Bæring af valm er utilstrækkelig.

Formentlig ved opførelse, i forbindelse med opbygning af spær, har man ikke fået målt ordentligt op. 1. hovedspær passer ikke med hvor gratspær ender. Dette har man kompenseret for, ved at sætte en klods mellem spær og grat. Med tiden er klodsen skredet.
Den lodrette stolpe der er opsat under det ene gratspær, står på en skillevæg, der igen bliver båret af etageadskillelse til kælder (formentligt 7 x 7 tømmer) Kræfterne burde være fordelt på husets ydervægge."

Ved brev af 9/8 2010 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet vedrørende spær, der havde sluppet remmen. Som begrundelse herfor henviste selskabet til oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 8.1. Selskabet anførte endvidere, at forholdet omkring valmen også var omfattet af denne anmærkning i tilstandsrapporten, men at selskabet ydede en kulancemæssig erstatning for dette forhold på 10.000 kr. til stabilisering af det gratspær, der bar valmen. Selskabet begrundede den kulancemæssige erstatning med, at trykket fra valmen hvilede på en stolpe, hvilket var en uforsvarlig konstruktion. Stolpen burde derfor erstattes med et gitterspær.

Den tømrermester, der stod for renoveringen af taget, anførte i brev af 15/8 2010 til selskabet:

"Jeg har gennemlæst brevet fra … og har følgende kommentarer baseret på min viden som bygningsingeniør gennem mere end 20 år, beskikket byggesagkyndig og energikonsulent.

På mødet den 14. juli 2010 med besigtigelseskonsulent … på … var det min opfattelse, at vi var enige om, at skaden består i, at spærene langs syd, nord men også øst facaden har givet sig og delvis sidder løse ved tagfoden, som det er beskrevet i brevet. Låseremmen, som er indlagt på sydfacaden, har vredet sig og er forskudt op til 15 cm …

Gratspærene/valm på østtagfladen når ikke ind til hovedspær og gratspær sidder i princippet kun i lægter og vil falde ned, når vi fjerner lægter.

Der er, som det er beskrevet, sat en stolpe under et af gratspærene, men det er ikke, som det står i brevet, på valmen mod øst, som er forskudt, men under gratspær mod nord.

Det er tydeligt, at den indsatte stolpe ikke er en del af den oprindelige konstruktion, men er blevet indsat på et senere tidspunkt end opførelsen, da trætypen er anderledes end det øvrige spærtræ. Det er min opfattelse, at … var enig i denne vurdering.

Den nordlige valm på vinkelbygningen mangler helt understøtning og sidder ligeledes kun i lægter og den senere indsatte stolpe. Dvs. at man har ændret tagkonstruktionen, sådanne at taglasten går ned i en let skillevæg og videre ned i etagebjælken i kælderen, som på ingen måde er dimensioneret til denne last, og som allerede har givet sig væsentligt og må forventes at fortsætte med dette indtil svigt.

Skaden er ikke en gammel skade, men en skade under udvikling. Jeg kan ikke forstå, at man som ansvarligt forsikringsselskab er i stand til at skrive, at man ikke mener, at der er nogen nærliggende risiko for skade, samtidig med at man klart beskriver at spærene sidder løst. Det er i modstrid med alle byggetekniske erfaringer, forskrifter og bygningsreglementet.

I tilstandsrapporten H-10-00004-0050, som er en erstatning for en 3 dage tidligere tilstandsrapport H-10-00004-0049 er der under punktet 8.1 Tagbelægning og rygning beskrevet (se bilag):

'Mørtelunderlag for rygning og grater har defekter. Enkelte tagsten har afskalninger, indre revner, afknækkede kanter/hjørner. Tagflader, rygning og grater har skævheder, nedbøjning. Især er der nedbøjning i taget omkring skorsten - K2'.

Punktet henviser tydeligt til tagbelægningen, da det er beskrevet under punkt 8.1. *'Tagbelægning/Rygning'.* Skaden er tydeligvis på spær og lægter, hvor der kun er nævnt, at der er spor efter insekt. En skade på spær og lægter skal beskrives under punkt 8.8 Spær og lægter iht. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige.

Skaden har hovedsagelig også været skjult, da isoleringen på loftet har ligget op over låserem og tagfod og dermed ikke har været umiddelbart synlig/indlysende.

Det er min vurdering, at skaden er under udvikling, og at der er en meget sandsynlig risiko for svigt i tagkonstruktionen, hvis denne ikke udbedres, og da skaden hovedsagelig har været skjult, bør den være dækket af en ejerskifteforsikring.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten beskriver intet om spær der er løse og mangler bæreevne, men udelukkende skævheder i tagbelægningen/tagstenene.

<u>Udbedringsmetoden er som beskrevet nedenfor (udarbejdet sammen med …</u>
Ved tagfoden mod syd fjernes den nuværende låserem, som er trukket skævt og erstattes med lasker af tagfiner på hver sin side af nuværende etagebjælke og spær.

Der laves et *nyt* 'valmspær' på den østlige tagflade, som bærer fra nord til sydfacade.

Der laves et ekstra spær, hvor graterne for østtagfladen mødes i tagkippen, sådanne at disse kan få deres last ført ned i facaderne.

Mellem det nye valmspær og ekstra spæret laves der en forstærkning, som kommer til at forstærke tagkonstruktionen på nordtagfladen (vinkelbygningen).

Mit estimat er, at det vil tage lidt mere end 2 manduger + lidt ekstraarbejde med presenninger og stillads + materialer. Samlet 40.000 kr. ekskl. moms."

Selskabet fastholdt ved brev af 23/9 2010 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Ved demontering af det oprindelige tag blev der konstateret alvorlige fejl i tagkonstruktionen omfattende såvel, at hele tagkonstruktionen havde løsnet sig, idet spærene havde givet sig og var løse ved tagfoden samt at låseremmen på sydfacaden var vredet og forskudt som problemer i valmen Arbejdet med renovering blev sat i stå med henblik på sikre, at forsikringsselskabet kunne bese skaden, før en afhjælpning blev foretaget.

Ud over omkostningerne til nyt tag har disse ekstra og uforudsete skader indebåret ekstra omkostninger på i alt 50.000 kr. (inkl. moms.).
…
Det er vores vurdering, at de identificerede skader ifm. køb af vores hus er en klar dækningsberettiget hændelse iht. den tegnede ejerskifteforsikrings betingelser. Det er også vores vurdering, at der er tale om en tilstandsrapport udarbejdet i henhold til de sædvanlige rammebetingelser og regler.

Vi vil påpege, at referencerne i tilstandsrapporten om nedbøjning af taget (jfr. pkt. 8.1) var relateret til skorstenen, som indikation af det var denne, der var skadevolder. På denne baggrund - og efter samtale med en bygningssagkyndig - blev denne fjernet i forbindelse med tagudskiftningen.

At der i tilstandsrapporten er tale om en K2 skade indikerer også, at der ikke er taget forbehold for de aktuelle skaders alvorlige karakter, herunder fokuseres især på bemærkningerne om, at det anføres, at den '...ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.' Begge skader ville få alvorlige konsekvenser på hele bygningskonstruktionen, såfremt der ikke blev taget højde herfor, jfr. redegørelsen fra …, herunder billedet af skaden. Såfremt, der fra den bygningssagkyndige havde været tvivl om mulighed for og/eller klassificering af disse alvorlige skader ville hændelsen - efter vores vurdering - være beskrevet som 'K3; Kritiske skader' eller 'UN, Bør undersøges nærmere'.

Nedbøjningerne i taget (jfr. pkt. 8.1) kan ikke relateres til skader mht. valmen. Forsikringsselskabet har da også erkendt, at skaden på valmen er en forsikringsberettiget hændelse, men de har ikke samtidig påtaget sig erstatningsansvar, hvilket forekommer os både forkert og besynderligt.

Løse spær og vridningen af låseremmen, der har medført afgørende brud på stabiliteten, kan ikke identificeres i tilstandsrapporten, hvor der alene fokuseres på skorstenen. Her er tale om skader, der vil indebære at såvel tagkonstruktion som underliggende mure vil bryde sammen, såfremt der ikke skete en afhjælpning.

Sammenfattende konkluderer vi, at der er tale om dækningsberettiget skade, hvor der er tale om en klart forkert beskrivelse og kategorisering i tilstandsrapportens plct.8.1, hvor det ikke

var muligt at vurdere skaden (samtidig med, at der blev refereret til helt andet emne) og hvor der ikke i tilstandsrapporten er beskrevet forhold, der relaterer til skaderne i valmen."

Selskabet har i brev af 12/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til at skævheder og nedbøjning af tagflader, rygning og grater er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, under pkt. 8.1.

Der er enighed om, at en del af nedbøjningen af tagfladen skyldes, at flere af spærhovederne er skredet ud, og står på spærfoden uden at være fastgjort til låseremmen. Udskridningen er en gammel skade, der sket over lang tid, som følge af naturlige bevægelser i tagkonstruktionen (udtørring og ydre påvirkninger som snetryk og vind).

Der er tale om ejendommens oprindelige tagkonstruktion fra 1934 og som det fremgår af besigtigelsesrapporten har bevægelserne i taget trukket de oprindelige stiksøm ud, således at spærhovederne ligger af på bjælkerne. Der er dog ikke umiddelbart risiko for yderligere skade, da spærhovederne er fastholdt af tænger i gitterspærskonstruktionen og i øvrigt af sammenhængen i - og vægten af - tagkonstruktionen.

Klager anfører i sagsfremstillingen af 2. december 2010, at vridningen af låseremmen har medført et 'afgørende brud på stabiliteten', som vil indebære at såvel tagkonstruktion som underliggende mure vil bryde sammen. Denne beskrivelse må siges at være stærkt overdrevet, og klager har på ingen måde sandsynliggjort, at der nu pludseligt skulle være en sådan overhængende fare for den gamle tagkonstruktions totale sammenbrud.

Spærhovederne kan i øvrigt uden problemer fastgøres i den nuværende position med skruer ned i den underliggende bjælke, eller evt. med sømbeslag på siden af spæret. Prisen for en sådan stabilisering vil ligge betydeligt under den pris som oplyses af …

Det bemærkes, at der i … pris også er indeholdt udgifter til presenninger, stillads og opretning af tagfladen. Da det af klager er oplyst, at man før købet havde planlagt at udskifte taget, skal ejerskifteforsikringen ikke afholde sådanne omkostninger, som klager under alle omstændigheder vil have, som følge af det igangsatte arbejde.

Skævhederne og nedbøjningen er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2. Da der er tale om en anmærkning som vedrører hele taget, kan karakteren K2 ikke siges at være klart forkert. Klager har da også forud for købet - bl.a. på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger - været klar over, at der ville være behov for en renovering af taget. De meget begrænsede udgifter, som vedrører nødvendige reparationer af den oprindelige spærkonstruktion, kan ikke siges at gå ud over, hvad klager har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapporten anmærkning samt husets alder i øvrigt.

Når det af tilstandsrapporten fremgår, at der er skævheder og nedbøjninger i tagfladen, og dette forhold anmærkes med karakteren K2, må man som køber forvente at skulle afholde udgifter til udbedringen, ligesom man også må forvente, at der i forbindelse med renoveringen af en 76 år gammel tagkonstruktion, kan være behov for forstærkninger af de oprindelige bygningsdele.

Endelig bemærkes, at også skævhederne i valmen er anmærket i tilstandsrapporten, idet den ovennævnte K2 anmærkning også oplyser om skævheder i grater, dvs. den skrå 'rygning'

langs valmen. Når Dansk Boligforsikring alligevel dækker en stabilisering af valmen skyldes det, at der på et tidspunkt er foretaget en ukorrekt udbedring, som overfører trykket fra taget (valmen) til en skillevæg, som ikke er dimensioneret til at optage dette tryk. Erstatningen for forholdet er opgjort som prisen på etablering af et hjælpespær, der kan overføre trykket fra valmen til husets ydermure.

Vedrørende valmen er der således en vis risiko for, at der kan ske skader på den underliggende konstruktion. En sådan risiko eksisterer ikke som følge af vridningen i låseremmen, da udskridningen af spærhovederne er sket ovenpå bjælkelaget. Der er således ingen konstruktiv forbindelse mellem spærhoveder og ydermure.

3. Konklusion

Klager har ikke sandsynliggjort, at der har været nærliggende risiko skade som følge af, at der er sket en udskridning af flere spær. Det anmeldte forhold går desuden ikke ud over hvad klager har kunnet påregne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og husets alder. Endelig vil en stabilisering af konstruktionen kunne udføres for et meget begrænset beløb, og klager har ikke påvist et økonomisk tab, udover de kr. 10.000 som Dansk Boligforsikring har tilbudt i erstatning vedrørende forhold 2. Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i brev af 1/2 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"På baggrund af svaret fra Dansk Boligforsikring A/S af 12. januar 2011 på vores klage af 2. december 2010, har vi gennemgået svaret og har sammenfattende følgende kommentarer relateret til de nye påstande:

1. Vi har tilsendt såvel Dansk Boligforsikring som Ankenævnet al den dokumentation vedrørende tagskaden, som vi er i besiddelse af. Der foreligger ikke yderligere dokumentation.
2. Den udbedring af skaderne, der er foretaget er sket efter sagkyndig rådgivning fra beskikket bygningssagkyndig, bygningsingeniør og tømrermester … Udbedringsforslag er forud drøftet med besigtigelseskonsulent …
3. Dansk Boligforsikring har - som angivet i svaret - alene ydet en kulancemæssig erstatning. Dansk Boligforsikring har ikke ret i sin påstand om, at der allerede er ydet kompensation for den del af skaden, der henføres til en tidligere forkert reparation af valmen. Kompensationen for denne del af omkostningerne vil udgøre mindst halvdelen af de samlede meromkostninger på 50.000 kr. (incl. moms.).
4. Vi er uforstående over for, at Dansk Boligforsikring først i forbindelse med besvarelsen af en klage fremsætter et alternativt løsningsforslag (med en overordnet beskrivelse og uden omkostningsskøn) for den øvrige del af skaden på tagkonstruktionen. Støttet på vor rådgivers konklusioner fastholder vi, at der er tale om en skjult og fuld dækningsberettiget skade samt at reparationen er udført på en økonomisk hensigtsmæssig måde og efter samråd med …
5. Vi noterer med tilfredshed, at Dansk Boligforsikring erkender, at klassifikationen K2 ikke kan siges at være klart forkert. Vi opfatter dette som en tilkendegivelse af, at vi ikke har haft mulighed for at identificere eller tage højde for de skjulte skader. Det er derfor uforståeligt og helt uacceptabelt, at Dansk Boligforsikring i stedet for at anerkende skaden som dækningsberettiget anfører, at der her er tale om 'meget begrænsede merudgifter', som de mener vi skal afholde ud over de samlede udgifter til et nyt tag.

Vi fastholder derfor den samlede anke, herunder fastholder vi, at Dansk Boligforsikring skal yde fuld kompensation for de påførte udgift til reparation af taget (50.000 kr. incl. moms med

fradrag af selvrisiko) i henhold til forsikringsbetingelserne. Vi har i bilaget nærmere redegjort for baggrunden for ovenstående sammenfatning."

Heroverfor har selskabet i brev af 15/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har modtaget klagers brev af 1. februar 2011. Det fremsendte indeholder som sådan ikke noget nyt i sagen, men klager rejser nogle spørgsmål, som vil blive forsøgt besvaret nedenfor:

- Erstatningsbeløbet på kr. 10.000 er opgjort i samråd med besigtigelseskonsulenten. Prisen vedrører alene den rene merudgift, idet der allerede på besigtigelsestidspunktet var igangsat en udskiftning af tagbelægningen. Selve udbedringsmetoden er efter aftale med klagers rådgiver. I stedet for den trykstang der var opsat under valmen, aftaltes det at der skulle opbygges et valmspær, som kunne overføre trykket til husets ydermure. Prisen for dette arbejde (udført i forbindelse med det igangværende renoveringsarbejde) har konsulenten beregnet til kr. 10.000 inkl. moms.

- At selskabet ikke har anvist en udbedringsmetode vedrørende de udskredne spærhoveder, skyldes først og fremmest at forholdet ikke er anerkendt som dækningsberettigende. Desuden var der allerede igangsat en egentlig renovering af taget, som naturligt også må indebære en opretning. I praksis var det ikke relevant at foreslå et alternativt løsningsforslag, som alene skulle tjene til stabilisering i overensstemmelse med den oprindelige byggemåde.

- Når det anføres at forholdet ikke kan siges at være klart forkert beskrevet, er det med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, hvoraf det fremgår, at forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten er undtaget fra forsikringsdækningen, medmindre beskrivelsen kan siges at være klart forkert.

For god ordens skyld gøres det gældende, at såfremt Ankenævnet måtte komme frem til at tilstandsrapportens anmærkning kan siges at være klart forkert, skal erstatningen under alle omstændigheder opgøres med et passende fradrag for K2-anmærkningen, samt med fradrag af 2 x selvrisiko, idet der er tale om to forhold, der helt uafhængigt af hinanden har medført sætninger/nedbøjninger i tagfladen."

Herefter har klagerne i brev af 28/2 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring fremfører, at det fremsatte tilbud om dækning alene skal dække merudgifterne til udbedringen af skaderne. Det er vi enige i. I forhold til det tilbud, vi fik på den samlede tagrenovering, er der påløbet ekstraomkostninger på kr. 50.000 til udbedring af skaden på hhv. valm og spærhoveder. Ekstraomkostningerne er alene henførbare til de ovenfornævnte forhold. Udgifterne vurderes af vores bygningsrådgiver at fordeles med mere end halvdelen til den del af skaden som omhandler valmen. Vi har gjort opmærksom på disse forhold over for Dansk Boligforsikring. Det er derfor ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring fremfører, at de har vurderet skaden til kr. 10.000 kr., samtidig med, at de anerkender, at den konkrete udbedring af skaden er sket efter samråd med besigtigelseskonsulenten.

Dansk Boligforsikrings kommenterer om forslag til udbedringsmetode vedrørende de udskredne spærhoveder tilkendegiver en tilsyneladende mangel på viden om skadens omfang og mulige konsekvenser. Vi vil bl.a. henlede opmærksomheden på billedet i vores byggerådgivers rapport, der viser, hvordan der er tale om omfattende skader på selve tagkonstruktio-

nen. Der er i denne situation ikke tale om at udskiftningen af taget 'naturligt også må indebære en opretning'. Det understreges, at vi havde et tilbud på tagrenovering, der indebar udskiftning af taget med tilhørende reparationer. Når erstatningssagen er rejst, er det fordi, der udover dette var alvorlige og strukturelle bygningsskader, som vi, den oprindeligt bygningssagkyndige eller vores rådgivere ikke havde mulighed for at se på forhånd og som indebar væsentlige ekstraomkostninger.

Vi fastholder, at forholdet vedrørende taget er klart forkert beskrevet og har begrundet det i den tidligere redegørelse til Ankenævnet.

Afslutningsvist vil vi fremføre, at der her er tale om en skade, der i sit fulde omfang er dækningsberettiget af forsikringen. I forbindelse med identifikation af skaden har vi udvist en særlig omhu ved med det samme at inddrage Dansk Boligforsikring, at orientere om den foreløbige og derefter endelige vurdering af skaden, vi har sat renoveringsarbejdet i stå indtil Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent havde haft mulighed for at vurdere den skade. Vi står helt uforstående over for Dansk Boligforsikrings påstand om, at der er tale om to skader."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de skitser og fotos af tagkonstruktionen, der er fremlagt i sagen.

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 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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Forholdet vedrørende valmen:

Selskabet har tilbudt klagerne en erstatning på 10.000 kr. til etablering af et hjælpespær, der kan overføre trykket fra valmen til husets ydermure. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at valmen ikke vil kunne udbedres for dette beløb. Nævnet har ikke herved udelukket, at en nærmere bevisførelse vedrørende de bygningstekniske forhold vil kunne føre til et andet resultat.

Forholdet vedrørende spærene:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagflader, rygning og grater har skævheder og nedbøjning, og at der især er nedbøjning i taget omkring skorsten. Forholdet har fået karakteren K2. Nævnet finder, at klagerne ikke ud fra disse oplysninger havde grund til at forvente, at spærene visse steder havde sluppet remmen, således at spærene stod løse. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Selskabet har anført, at forholdet vil kunne udbedres ved, at spærhovederne fastgøres i den nuværende position med skruer i den underliggende bjælke eller eventuelt med sømbeslag på siden af spæret. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at denne udbedringsmetode ikke vil være tilstrækkelig til at stabilisere forholdet. Det kan dog ikke udelukkes, at en nærmere bevisførelse vedrørende de bygningstekniske forhold kan føre til, at den af selskabet foreslåede metode ikke kan anses som tilstrækkelig.

Nævnet finder, at forholdene vedrørende valmen og spærene må anses for én skade, hvorfor selskabet alene kan foretage fradrag for selvrisiko én gang.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende spærene udgør en dækningsberettigende skade, og yde erstatning i overensstemmelse med den af selskabet forslåede udbedringsmetode.

Poul Sørensen