883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 80.027:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt skade på nogle bjælker i tagkonstruktionen.

Selskabet har opgjort erstatningen til reparation af to nedbrudte bjælker i tagrummet til 10.000 kr. og har afvist at yde dækning for ujævne lofter med henvisning til, at der ikke er sammenhæng med bjælkerne i tagrummet, og at forholdet ikke udgør en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/6 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.8 Spær og lægter	K1	Skjolder og spor efter borebiller, (ukendt om de er aktive), enkelte steder i konstruktionen som er af ældre dato. Note: Konstruktionen bærer præg af den enkelte steder ikke er færdigrenoveret."

Klageren anmeldte den 9/3 2007, at de tværgående bjælker, der holdt loftbrædderne, smuldrede, når man rørte ved dem. Uden at besigtige forholdet afviste selskabet at yde dækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger og ejendommens alder. Klageren var utilfreds med dette, og hans advokat anførte i brev af 13/7 2007, at det af salgsopstillingen fremgik, at der var tale om et nyere tag. Vedlagt brevet var et tilbud fra en tømrer på udskiftning af 4 rådne bjælker samt etablering af nyt loft i køkkenet, idet tømreren angav, at loftet ville falde ned, når bjælkerne blev udskiftet.

Selskabet fastholdt sin afgørelse, og klagerens advokat fremsendte en rapport fra en teknisk rådgiver dateret den 21/11 2008. Heraf fremgår bl.a.:

> "Der ses tydelig tegn på råd i bjælkelaget, ikke kun et sted, men i flere bjælker også i gavlbjælken.
> Der ses endvidere større nedbøjning og svækkelse i bjælkerne.
> …
> Det vurderes at være risiko for deformation, da der er trykstænger, som står på bjælkelaget, det har medført større nedbøjning i bjælkelaget.
> Jeg mener, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der er ikke nævnt noget som helst om rådskader og tegn på svækkelse / deformationer."

Den 5/1 2009 besigtigede selskabet forholdet. I besigtigelseskonsulentens rapport hedder det bl.a.:

> "Bjælkelaget er under middel. Der burde have været K. anmærkninger på det. Der er nedbrud i 2 bjælker, mere end forventelig.
> Det vil være muligt at laske på dem. Der er lasker/forstærkninger på de fleste spær, det er gjort i forbindelse med nyt tag.
>
> Lofter er ikke jævne, har lunker, men det har ingen sammenhæng med bjælkelaget.
>
> Der er mange omforandringer i bjælkelaget og mange sjove forstærkninger/udvekslinger.
> Der er mulighed for at lægge forstærkninger oven på eksisterende bjælkelag, så de eksisterende bjælker bare kommer til at hænge i de nye bjælker.
>
> Prisside for de 2 bjælker kr. ca. 5-6.000,-."

Selskabet anerkendte herefter at dække en reparation af de nedbrudte bjælker.

Klagerens tekniske rådgiver bemærkede i brev af 23/3 2009, at der var sammenhæng mellem svækkelsen af bjælkelaget og de hængende lofter, idet der var opsat trykstænger på bjælkelaget, som havde medført kraftige nedbøjninger i bjælkerne. Selskabet afviste fortsat at yde dækning for lofterne og henviste til, at nedbøjningerne ikke gik ud

over, hvad man normalt så på ældre ejendomme, samt at det var besigtigelseskonsulentens opfattelse, at der var flere lag lofter, og at det var tvivlsomt, om nedbøjningerne alene kunne tilskrives belastningerne på bjælkelaget. Hertil bemærkede klagerens tekniske rådgiver i brev af 27/5 2009 bl.a.:

> "Jeg er tilfreds med, at I er enige i de utraditionelle udvekslinger og trykstænger, men dog let uenig i at de ikke har indvirkning på lofter. Her er virkelig tale om skævheder forårsager svækkelse i tagkonstruktion.
> At der skulle være flere lag lofter fortæller bare mig, at så burde evt. gamle skæve lofter være rettet op, men det er jo ikke tilfældet, hvorfor forklaring må være at tagkonstruktion har haft og har indflydelse på lofter.
> Jeg kan ikke anerkende Jeres afvisning ud fra ovenstående. Jeg kan heller ikke anerkende forstærkning af dårlig nedbrudt træ, der kan være risiko for afsmittende virkning på det nye udbyggede forstrækninger, og så er vi lige vidt.
> Dårligt træ skal fjernes og erstattes med nyt tørt træ."

Parterne afholdt den 11/2 2010 et møde på ejendommen, hvor klagerens tekniske rådgiver og besigtigelseskonsulenten var til stede. Af brev af 12/2 2010 fra klagerens tekniske rådgiver fremgår:

> "Jeg har den 11. Februar 2010, haft møde med Deres taksator … på ovennævnte ejendom og følgende blev aftalt:
>
> Dårligt træ i de rådne bjælker, både omkring og ved skorsten, samt i gavl fjernes til fast træ. Derefter smøres resten med boracol. Efterfølgende forstærkes de dårlige bjælker med lasker som spændes sammen.
> Nogle steder er det nødvendigt at fjerne gamle gulvbrædder i tagrummet, og skulle der fremkomme nye rådskader, forbeholder vi os ret til at udbedre disse i fornødent omfang.
>
> Mht. kraftig nedbøjning fastholdes, at de er forårsaget af trykstænger påmonteret svækket bjælker, som er monteret efter oplægning af nyt tag.
>
> Skulle der fremkomme et andet billede af tagrummet ved fjernelse af isoleringen og gulvbrædder, vil vi vende tilbage."

I en intern mail af 19/2 2010 anførte besigtigelseskonsulenten bl.a.:

> "For mig at se bibragte mødet ikke noget nyt.
>
> Lad mig starte med trykstænger. Trykstængerne er del af det gamle/oprindelige stoleværk. Der er sat nogle enkle skunkstolper op, placeret til lav skunk.
> De sætninger som er i bjælkelaget har stadig ingen relation til det nye tag.
> Jeg kan godt se, at de sætninger som bjælkelaget har, gør det mere besværligt at udnytte 1. salen.
>
> Der foreligger også en misforståelse fra [teknisk rådgivers] side med henhold til omfanget at reparationen. Der skal stadig laskes på de 2 bjælker ved det gamle trappehul. Og hvis man følte usikkerhed ved samlingen af bjælkerne foran skorstenen - ud mod de bjælker som laskes - sættes der også en laske på der.

Der er ingen grund til at fjerne bjælker det mest løse nedbrud/porøse bjælke fjernes med fingre.
De 2 bjælker der laskes samt eventuelt den foran skorstenen skal smøres med boracol eller lignende produkt. Det samme skal der gøres med gavlbjælke.

Gavlbjælken kan vi ikke se så meget af på nuværende tidspunkt. Det er nødvendigt at fjerne noget gangbro/platform først.
Den skal formodentlig laskes på et stykke. Det kan også være, at det er nødvendigt at fastgøre lasken ind i gavlen, det vil i givet fald blive gjort med et limanker.

Som du kan se er der ikke de stor forandringer i det.
Som du kan se, er jeg lidt forundret over brevet specielt det der vedrører stoleværket for det havde ingenlunde været nemmere at have diskuteret det på stedet."

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 15/1 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Efter nærmere gennemgang af loftsrum efter overtagelse af huset, konstateres der meget rådne bjælker på loftet. Efter inspektion med byggesagkyndig og tømreren besluttes det sammen med advokaten at anmelde skaden til DK-boligforsikring. De afviste i første omgang med den begrundelse at huset er mere end 100 år, og at man derfor må forvente lidt af hvert. Ca. 2 år før vi overtager huset (nov. 06) er der lavet helt ny tagkonstruktion på huset, hvor man har haft rig mulighed for at se problemet. Den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapporten ved hussalget har været oppe på loftet men ikke noteret noget. DK-boligforsikring sender en tømrer ud for at se på bjælkerne, hans løsning på problemet eller mangel på samme, vil hverken jeg, min tømrer eller den byggesagkyndige … godkende. Løsningerne kan læses i det medsendte papir og billeder der tydeligt viser skadens omfang.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet …
En udskiftning af alt rådnet træ til noget nyt i stedet for halve løsninger."

Selskabet fastholder i brev af 18/4 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Den forsikrede ejendom er fra 1900.

Tagrummet er ubenyttet (ikke inddraget til beboelse) - se konsulentens billeder. Der er sket mange omforandringer i bjælkelaget inden vores kunde overtog ejendommen, herunder forstærkninger/udvekslinger. Der er ingen af disse, der skaber problemer for konstruktionens bæreevne - hvilket dog heller ikke er gjort gældende af vores kunde.

Konsulenten har fundet råd i to bjælker. Han har anvist, at de kan forstærkes / udbedres ved laskning på siden af de gamle bjælker. Der er fri og uhindret adgang i tagrummet, hvorfor reparationen kan ske, uden at skulle tage de underliggende lofter ned. Der henvises til vores dækningstilsagn (bilag …).

Vores kunde har ønsket en udskiftning af de nedbrudte træ, ligesom han ønsker nye lofter. Jeg skal gøre opmærksom på, at vores kunde allerede inden vi foretog besigtigelse - d. 13. maj 2007 - fremsendte et tilbud på udskiftning af 4 bjælker og nye lofter (bilag …).

Vi fastholder, at reparation kan ske ved laskning. På mødet, der blev afholdt gennemgik vores konsulent den anviste reparation, og vores kundes tekniske rådgiver, havde ingen indsigelser. Efterfølgende fremsender han et 'mødereferat' (bilag …), hvor han delvist anerkender forstærkning ved laskning, men mener, at bjælken omkring skorstenen skiftes. Behovet for udskiftning begrundes ikke og understøttes ikke rent byggeteknisk.

Da vi beder om fremsendelse af et tilbud på reparation, modtager vi - over 7 måneder efter - et tilbud på udskiftning af bjælkerne (bilag …).

Nævnet bedes sammenholde bilag … og bilag ... I … kunne firmaet … foretage en udskiftning af 4 bjælker samt udskifte loft til knap 40.000,-. I … kan det samme firma udskifte bjælkerne alene til kr. 41.812,50 !! Det som i … skulle koste kr. 21.775,- skal i … koste godt 41.000 kr. Det virker useriøst, og derfor har vi set os nødsaget til at opgøre erstatningen efter konsulentens Tømrermester … anslåede opgørelse af tid og materialer. Erstatningen er opgjort til kr. 10.000,- og fremgår af vores brev af 19. november 2010 (bilag …).

Hvorfor vores kunde nu i forbindelse med klagen til Ankenævnet for Forsikring mener, at alt træ skal udskiftes, efter at hans rådgiver i bilag … har (delvist) anerkendt reparation ved laskeforstærkning, er der ikke nærmere redegjort for i klagen.

Ejerskifteforsikringen skal alene erstatte en reparation. At vores kunde muligvis ønsker udskiftning af bjælker på grund af et muligt fremtidigt ønske om at inddrage tagrummet til beboelse, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. En evt. merudgift herved må afholdes af forsikringstager selv.

Klager - herunder hans tekniske rådgiver - har ikke godtgjort, at den anviste reparation - forstærkning ved laskning - ikke er en forsvarlig reparation. Han har dermed ikke godtgjort at have et krav på en større erstatning end vi har opgjort.

Med hensyn til lofterne har de nedbøjninger, der kan konstateres, ingen sammenhæng med bjælkelaget i tagrummet.

Vores konsulent har bekræftet, at lofterne flere steder i ejendommen er ujævne, men de ser ikke anderledes ud, end man kan forvente på en ejendom fra 1900. Ved overtagelse af en ældre ejendom med ujævne - nogle steder flere lag - lofter, er det nærliggende at skifte lofterne. Ved fremsendelse af de to tilbud … hvor det første har nye lofter og det sidste ikke har - men prisen er stort set den samme - tyder det ret klart på, at ønsket om nye lofter er stort. Udgiften hertil kan dog ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg skal i den forbindelse fremhæve, at vores kundes tekniske rådgiver i bilag … udtaler, at han er *'let uenig'* i at bjælkelaget ingen indvirkning har haft på lofterne. Den 'lette uenighed' er næppe et overbevisende teknisk bevis.

3. Konklusion

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække en reparation af de to nedbrudte bjælker i tagrummet og har anvist en reparation ved forstærkning af bjælkerne ved laskning. Klager har ikke påvist, at en sådan reparation ikke er en forsvarlig reparation af den anmeldte skade.

De ujævne lofter har ingen sammenhæng med bjælkerne i tagrummet, og de ser ikke anderledes ud, end man kan forvente af en ejendom fra 1900.

Vi har opgjort erstatningen til kr. 10.000,-, hvilket svarer til udgiften til den anviste reparation. Klager har ikke krav på yderligere erstatning.

Klagen bør derfor afvises."

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
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 byggemåde på samme sted.
Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af tagrummet.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at den af selskabet tilbudte reparationsform, som går ud på at forstærke de beskadigede bjælker, ikke er tilstrækkelig til at udbedre skaden.

Det fremgår af besigtigelseskonsulentens mail af 19/2 2010, at det, udover de to bjælker ved det gamle trappehul, muligvis er nødvendigt at laske bjælken foran skorstenen

samt gavlbjælken. Selskabet har anerkendt at yde dækning for reparation af to bjælker, hvilket er opgjort til 10.000 kr. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om det er nødvendigt at reparere yderligere, men finder, at i det omfang, det skulle være tilfældet, skal selskabet yde dækning ud over det allerede tilbudte erstatningsbeløb.

Med hensyn til nedbøjningen af loftet finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er tale om en følgeskade, ligesom forholdet - henset til at huset er fra 1900 - ikke udgør en skade i henhold forsikringsbetingelserne.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand