Ankenævnet for Forsikring

908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.804:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har godtgjort, at han har krav på dækning i videre omfang end anerkendt af selskabet.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1972, blev købt af klageren med overtagelse den 1/2 2012. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/6 2011. Det omtvistede forhold er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Af klagerens skadeanmeldelse af 29/2 2012 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
25.02.2012
…
Hvordan blev skaden opdaget
Skaden blev opdaget da loftet blev taget ned, og da der blev trukket nye kabler på loftet af huset.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Skaden består i at alle tagspærene er væltet til den ene side. Når man måler med en loddestok så er de 3 til 5 cm ude af position.

2. 82.804

…
Burde tidligere ejer have kendt til skaden
Ja

Hvis ja - hvorfor/hvordan
De har fået sat en ny endegavl på huset fordi at de skulle sælge.
I forbindelse med dette burde de se denne skade.
Ham der har udarbejdet tilstandsrapporten burde også opdage dette i forbindelse med hans gennemgang af huset."

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent den 22/3 2012. På baggrund heraf udfærdigede konsulenten en besigtigelsesrapport af 23/3 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**
Tidstypisk muret parcelhus fra 1972 i 1 plan med sadeltag og oprindelig tagdækning bestående af K21 teglsten.
Huset fremstod grundlæggende i oprindelig stand under igangværende indvendig istandsættelse, bl.a. var der påbegyndt udskiftning af lofter i flere rum.

Anmeldte forhold
Spær 'vælter'.

Besigtigelsen
Ved besigtigelse af tagrummet kunne tagkonstruktionens samtlige oprindelige gitterspær konstateres at 'vælte' i retning af husets ende mod sydvest (vej).

Forholdet var synligt allerede ved en udvendig visuel besigtigelse af huset, hvor begge gavle fremstod ude af lod.

Med loddestok kunne spær konstateres at være ca. 3-5 cm. ude af lod.

Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart registreres synlige tegn på utætheder i den oprindelige tagdækning bestående af K21 teglsten som følge af spærenes hældning.

Konklusion
Årsagen til at tagkonstruktionens oprindelige spær er 'væltet' skyldes manglende udført skråafstivning af samme , som skal optage og afbøde vindtryk på tagkonstruktionen.

Der var i husets sydvestlige ende opsat lægter på underside af spærhoveder, et lidt 'forkølet' eller sjusket forsøg på en afstivning, som vurderes uden væsentlig effekt. Tagkonstruktionens spær er efter min vurdering derfor 'væltet' stille og roligt ad åre efter opførelsen af huset tilbage i 1972, hvilket synes underbygget af det forhold, at der ved besigtigelsen ikke kunne registreres synlige tegn på utætheder i den oprindelige tagdækning.

Spærene bør efter min vurdering stabiliseres med BMF trækbånd for at undgå fremadrettet yderligere væltning af spær og i yderste konsekvens kollaps af tagkonstruktionen.
…
Afhjælpning/økonomi

3. 82.804

Montage af BMF vindtrækbånd i tagrummet ved husets begge gavle, således at tagkonstruktionen stabiliseres. Pris ca. kr. 5-10.000,-.

Det vil være muligt at trække spær op i lod, men dog ikke uden at dette vil have en væsentlig indflydelse på tætheden i tagdækningen, som så i givet fald skal påregnes af- og genmonteret.

De oplyste priser - som er ex. moms - er beregnet ud fra V&S Prisdata."

Selskabet meddelte herefter klageren sin afgørelse ved brev af 3/4 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Der er ikke konstateret nogen følgeskader på ejendommen, men på baggrund af konsulentens oplysninger er det min opfattelse, at der er nærliggende risiko for skader, såfremt spærene ikke afstives. Derfor anerkender jeg forholdet som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Du bedes derfor indhente et tilbud på afstivning af spærene med lægter eller med BMF vindtrækbånd .

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du fremsende tilbuddet til Dansk Boligforsikring A/S inden arbejdet igangsættes.

Arbejdet bør ikke igangsættes før tilbuddet er gennemgået af selskabet."

Den 11/4 2012 sendte klageren en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Vi har i sidste uge haft et byggefirma ude og se på den skade der vedr. tagkonstruktionen på …
De har fremsendt en skrivelse som vi skal have afklaret inden at de vil give en fast pris tilbud på opgaven.
Jeg har scannet deres skrivelse ind, og vedhæftet den til denne mail."

Af det omtalte og udaterede brev, der er affattet af et murer- og entreprenørfirma og stilet til klageren, fremgår:

"Jeg har onsdag den 4. april efter aftale besigtiget tagkonstruktionen på Deres ejendom … for at afgive tilbud jf. skrivelse af 3. april 2012 fra Dansk Boligforsikring.

Det forslag som forsikringsselskabet forskriver, mener vi ikke er tilstrækkeligt til at afhjælpe problemet med tagkonstruktionen, idet spærene efter vores opfattelse bærer synlige tegn på storm skader. De fra fabrikken monterede tandplader i spær samlingerne er under det vrid som spærene har været udsat for, deformeret og selve spærene er i sig selv vredet så meget, at de bør rettes op og alle samlinger kontrolleres af en konstruktionsingeniør som anviser omfanget af de arbejder der skal udføres.
Derfor anbefaler vi at tagsten, undertag og taglægter fjernes, tagkonstruktionen rettes op og samlinger af spærene eftergås og evt. skader afhjælpes. Der monteres herefter korrekt vindbånd på oversiden af spærene og nyt undertag samt teglsten oplægges på ny. Det skal her vurderes om det evt. er en økonomisk fordel at anvende ny tagbelægning i stedet for den gamle.

> Såfremt forsikringsselskabet fastholder deres afhjælpningsforslag, ser vi os ikke i stand til at give pris på arbejdet, grundet ovennævnte forhold."

Sagen blev herefter på ny drøftet med selskabets besigtigelseskonsulent, hvorefter selskabet ved mail af 27/4 2012 til klageren fastholdt den anviste udbedringsmetode. I forbindelse hermed anmodede selskabet på ny klageren om at indhentet tilbud på det anerkendte arbejde.

Vedhæftet mail af 11/5 2012 sendte klageren et indhentet tilbud på opretning af den eksisterende tagkonstruktion. Ifølge tilbuddet, der er udarbejdet af en tømrer og dateret 10/5 2012, vil arbejdet beløbe sig til i alt 84.875 kr. inkl. moms. Tilbuddet omfatter demontering af eksisterende K21-teglsten og henlæggelse på depot, opretning af den eksisterende tagkonstruktion med 40 mm vindtrækbånd m.m. samt oplægning af de eksisterende teglsten inkl. rygning. Endvidere omfatter tilbuddet leje, opstilling og nedtagning af stillads samt leje af byggelift.

Ved brev af 29/5 2012 meddelte selskabet klageren, at det fremsendte tilbud ikke kunne godkendes pga. prisen, og at det derfor selv havde kontaktet et byggefirma med henblik på indhentelse af tilbud.

Den 7/6 2012 modtog selskabet en mail fra det omtalte byggefirma. Af denne mail fremgår:

> "Hermed tilbudspris på opsætning af skråbånd udført af lægter på undersiden af de nuværende spær. Spærene forsøges ikke tilrettet, men stabiliseres udelukkende hvor de er i.h.t. aftale.
> Der er i alt påregnet 4 stk. skråbånd. De eksist. 2 skrålægter demonteres.
>
> Pris i alt excl. Moms kr. 9.700,-
>
> Dansk Byggeri's std. Forbehold."

Af selskabets mail af 11/6 2012 til klageren fremgår:

> "Jeg har nu modtaget tilbud fra Byggefirmaet …, på stabilisering af spær, på 12.125 kr. inkl. moms. Tilbud er vedhæftet til din orientering.
>
> Jeg kan tilbyde at opgøre erstatningen med 12.125 kr., i henhold til tilbuddet.

5. 82.804

Du er velkommen til at foretage arbejdet efter eget ønske og af håndværkere efter eget valg, men en evt. meromkostning må du selv afholde.

Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt kontooplysninger til Dansk Boligforsikrings A/S, hvorefter erstatning, fratrukket selvrisiko, vil blive udbetalt til dig."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han klagede over denne ved mail af 11/6 2012 til selskabet.

Der fulgte herefter yderligere korrespondance mellem parterne, men der blev ikke herved opnået enighed.

Den 28/6 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen består i at, tagkonstruktionen på ejendommen … er deformeret. Forsikrings Selskabet har godkendt skaden som dækningsberetning under ejerskifteforsikringen. Klagen går på at, Klager er ikke enig i den udførelsesmetoden som Dansk boligforsikring vil tilbyde, da klager mener at tagkonstruktion skal rettes helt op. Klager mener ikke at Dansk boligforsikring tager punkt 16.1 i policen i betragtning - ulovlige bygningsindretning, da tagkonstruktionen ikke har været stormsikret da huset blev opført, og dette har medført at konstruktion er deformeret.
Klager har indhentet 2 forskellige tilbud, der beskriver en udførelsesmetode, som 2 byggefirmaer mener er den rigtige måde at, løse problemet på og ikke den måde Dansk boligforsikring vil tilbyde. Dansk boligforsikring har ikke ville tage disse tilbud i betragtning, selvom at klager flere gange via. Tlf og mails har prøvet at få en begrundelse for selskabets afgørelse uden at, klageres spørgsmål er blevet besvaret af sagsbehandleren.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Klager vil opnå den afgørelse der siger at tagkonstruktionen skal rettes op efter et af de 2 tilbud som klager har fået lavt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 17/7 2012 bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klager anfører at erstatningen skal opgøres i henhold til fremsendte tilbud fra henholdsvis … samt …, ved opretning af hele tagkonstruktionen, og ikke efter den af os anviste udbedringsmetode.

Ved besigtigelsen den 22. marts 2012 kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at skråafstivningen på husets oprindelige tagkonstruktion er mangelfuld, hvilket har medført, at tagkonstruktionen siden 1972 er 'væltet' 3-5 cm. Konsulenten kan desuden konstatere, at flere modstående spær har vredet sig i forhold til hinanden, hvormed tandpladerne her er blevet trukket/deformeret. Han kan ikke konstatere utætheder, brud eller revner i tagbeklædningen som følge af, at spærene er 'væltet'.

At den manglende afstivning af tagkonstruktionen på sigt kan udvikle sig og give anledning til skader på bygningen, er vi ikke uenige i, hvorfor vi også har anerkendt at dække en afstivning ved montering af vindtrækbånd på undersiden af de eksisterende spær.

Montering af vindtrækbånd er en almindelig og anerkendt metode til at forstærke og stormsikre tagkonstruktionen på nyere parcelhuse på, som bl.a. kendetegnes ved at være opført med lette tagkonstruktioner. Pjecen 'Er dit hus stormfast?' fra Bygge- og Boligstyrelsen november 1992 fremlægges som **bilag …**

Vores konsulent er ikke enig i, at det er nødvendigt at oprette hele tagkonstruktionen. Når først tagkonstruktionen er afstivet og sømplader udskiftet, vil den ikke sætte sig yderligere, og der er derefter ikke risiko for skader. Selvom spærene har sat sig, er der ikke opstået egentlige skader. Der er ingen utætheder i tagbelægningen og ingen risiko for brud, ligesom de sætninger der er sket, ikke har nogen konstruktiv betydning. Supplerende udtalelse fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag ...**

Klager har ikke fremlagt nærmere dokumentation for nødvendigheden af en opretning af hele tagkonstruktionen.

Konklusion
Da den manglende afstivning af tagkonstruktionen ikke har medført utætheder i tagbeklædningen eller skader på bygningen siden 1972, og da klager ikke derudover har sandsynliggjort, at behørig stormsikring af tagkonstruktionen nødvendiggør en fuldstændig opretning af tagkonstruktionen, eller at den af os anviste udbedringsmetode er uegnet, kan erstatningen ikke kræves opgjort i henhold til klagers påstand.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev af 31/7 2012 til nævnet anført:

"I forbindelse med skrivelsen vi har modtaget 21-7-2012 har en konstruktionsingeniør fra COWI lavet en besigtigelse af skaden.

Han anbefaler at, konstruktionen bliver rettet op så den står i den oprindelige og rigtige position. Skrivelsen fra konstruktionsingeniøren er vedlagt som bilag i dette brev."

Af det omtalte og vedlagte udtalelse fra en konstruktionsingeniør fremgår:

"Efter besigtigelse af tagkonstruktionen på … er jeg kommet frem til følgende vurdering af skaden.

Vindafstivningen i tagkonstruktionen er bestående af to lægter fastgjort over 3 spær på hver tagflade i den ene ende af huset. Afstivningen vurderes utilstrækkelig til afstivning for tagkonstruktionen.

Som følge af utilstrækkelig vindafstivning har tagryggen forskubbet sig i husets længderetning. Samtlige spær står derfor forskudt med ca. 2-5 grader i forhold til lodret. Derudover har flere tandplader i specielt toppen af spærene løsnet sig.

7. 82.804

Som skadeudbedring anbefales, at tagbeklædningen afmonteres og spærene rettes op til deres oprindelige position. Derudover udbedres skade på tandpladesamlinger. Derefter etableres vindafstivning i nødvendigt omfang evt. som vindtrækbånd."

Herefter har selskabet i brev af 15/8 2012 til nævnet anført:

"Klager har til støtte for sit standpunkt om, at taget skal af og spærene skal oprettes, fremlagt en mail fra en bygningskonstruktør fra Cowi. I mailen anbefales at tagbeklædningen afmonteres og spærene rettes op.

Jeg har kontaktet den pågældende bygningsingeniør for supplerende begrundelse for hans 'anbefaling'. … har oplyst, at hans anbefaling ikke er baseret på en egentlig beregning af spærenes bæreevne, men også er influeret af kundens ønske. En egentlig beregning koster penge. Generelt set er spærene beregnet til at sidde lige, for at kunne holde lasten, og de kan miste bæreevnen, hvis de kommer ud af lod.

Efter konsultation hos en kollega oplyser han supplerende, at der som tommelfingerregel ikke er fare for sammenstyrtning, medmindre spærene har forskubbet sig mere end en spærlængde. Han er enig i, at det har de ikke her, og begrundelsen for en opretning er derfor ikke byggeteknisk begrundet, men nærmere kosmetisk.

Jeg har herefter ikke fundet det nødvendigt at forelægge notatet for vores besigtigelseskonsulent.

Det fastholdes, at en stabilisering kan ske ved montering af trækbånd som anvist samt en reparation/tilretning af tandpladerne. En evt. opretning af spærene kan ikke kræves erstattet, idet … hældningen af spærene alene er kosmetisk. Der er ingen fare for svigt i spærenes styrke uanset hældningen - jfr. Cowis telefoniske oplysninger."

Klageren har i brev af 21/8 2012 til nævnet anført:

"I forbindelse med skrivelsen vi har modtaget 21-8-2012 kan vi se at Dansk boligforsikring har rettet henvendelse til … konstruktionsingeniør fra COWI for at få nogle supplerende oplysninger. Ud fra den redegørelse som forsikringen har lavet kan vi læse at forsikringen prøver at fordreje nogle af de oplysninger konstruktionsingeniøren er kommet med. Det er helt rigtig, at spærene vil kunne holde hvis de ikke er forskubbet mere end godstykkelsen på træet. Forsikringen oplyser i deres redegørelse at spærene ikke er forskubbet mere end godstykkelsen, men dette er ikke helt rigtig, da vi har lavet en udmåling af dem, og den viser at spærene er forskubbet mellem 175 mm og 180 mm og det er noget mere end de 45 mm der er godstykkelsen på spær træet. Udmålingen er lavet fra bunden af spæret til kip på spæret da det giver det mest valide resultat.
Vi har vedlagt billeder af denne udmåling som bilag til dette brev.

Vi undrer os over at, Forsikringsselskabet kan oplyse at spærene ikke er forskubbet mere end godstykkelsen da selskabet aldrig har lavet en valid udmåling. Så hvis man ikke mener at vores måling er valid, så er Forsikringsselskabet for egen regning velkommen til at hyre et firma der kan lave en udmåling med et godkendt kalibreret udstyr der lever op til Dansk standard (DS)

Vi undres også over at forsikringsselskabet kan lave en slutoplysning i deres redegørelse der beskriver at der er ingen fare for svigt i spærenes styrke uanset hældningen. Hvordan kan

selskabet oplyse dette når man ikke har fremlagt en beregningsrapport ? Hvis forsikringsselskabet er af denne opfattelse, så skulle selskabet ikke godkende skaden i første omgang.

Vi mener forsat at, konstruktionen skal rettes op til den oprindelige og rigtige position og stormsikres da forsikringsselskabet i denne sag forsat ikke har kunne fremlægge oplysninger der siger noget andet.

Billeder fra vores udmåling er vedlagt som bilag i dette brev."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet anført:

"… fra Cowi har besigtiget tagkonstruktionen. Han har telefonisk oplys, at spærene ikke har forskubbet sig mere end en spærlængde, hvorfor de ligger inde for hans kollegas tommelfingerregel om at der ikke er risiko for svigt af bæreevne. Dette stemmer helt overens med vores konsulents vurdering.

Spærene skal stabiliseres for at undgå yderligere sætninger. Dette kan ske ved montering af trækbånd som anvist. Vi har anerkendt at erstatte dette arbejde.

Der ses ikke at være fremkommet nogen byggeteknisk begrundelse for ønsket om at oprette spærene. Bevisbyrden herfor at [er] klagers."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt 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, 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

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på

samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
…
16. Udvidet dækning

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

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
…
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
…
Pkt. 5 …"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at den tilbudte reparationsform ikke er tilstrækkelig til at udbedre det anmeldte forhold. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse for en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder kan begrunde et andet resultat.

Med det anførte forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson