937/14

Den 7. april 2014 blev i sag nr. 84.987:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxx xxxx

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 køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse for anmeldte rådskader i spærender og rem på tagkonstruktionen i det forsikrede hus.

Selskabet har tilbudt klageren 15.000 kr. Selskabet henviser bl.a. til, at rådskaderne ikke har betydning for tagkonstruktionens stabilitet.

Det forsikrede hus er fra 1912. Forsikringen trådte i kraft den 17/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/10 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er lidt revner og løs mørtel i rygning og på grater. Der er flere tagtegl med småskader og enkelte med revner. Note: Der er risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er en plante i inddækning over ovenlys mod nord. Note: Forholdet giver risiko for indtrængen af fugt og dermed skader på underliggende konstruktioner.

2. 84.987

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er nedbrydnig i vindskede på vindfang mod nord.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der er bagfald/manglende fald på tagrender, hvilket medfører at tagrender skal renses oftere.
	K1	Der er ikke monteret tagrende på tag over vindfang. Note: Forholdet har ikke medført skade, tagfladen er lille.
1.7 Kviste	K2	Der er nedbrydning i kvistvindue mod syd.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Der er mindre felter hvor der mangler lidt understrygning, mest i hanebåndsloft. Note: Der kan være risiko for at der kan komme fygesne m.m. ind i tagrum. På tegltage med understrygning, må der påregnes tilbagevendende vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **På grund af manglende understrygning, men blev udbedret.**	☒	☐	☐

..."

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus den 2/5 2013, og udarbejdede herefter en besigtigelsesrapport af 6/5 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Anmeldte forhold**

Råd i spærender/rem mod nordøst.

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen kunne det anmeldte råd i spærende og partielt i rem mod nordøst registreres udbedret forinden (billede 2).

Forsikringstager oplyste, at der imidlertid er konstateret yderligere rådskader, som endnu ikke er udbedret, og som ved besigtigelsen kunne bestemmes som følger:

- samtlige ikke reparerede spærender, i alt 11 stk., langs facaden mod nord, som mere eller mindre var rådnet væk, hvor spærender har været mere eller mindre i direkte kontakt med gesimsen i ydermur (billede 3-4)
- begyndende råd udvendigt i murrem mod nord (billede 3-4)
- kraftigt råd i spærender, i alt 5 stk., langs facaden mod syd, hvor spærender har været mere eller mindre i direkte kontakt med gesimsen i ydermur (billede 5-6)

Som led i den planlagte omfattende renovering af huset var tagdækningen forinden besigtigelsen nedtaget, og der var udført nyt undertag/taglægter (billede 1). Forinden oplægning af undertag/taglægter er der udført påforinger/forstærkninger af oprindelige spærfag for dels at oprette tagflader, og dels at efterisolere tagkonstruktionen (billede 2-6).

Konklusion
Det vurderes, at årsagen til det registrerede nedbrud i spærender og begyndende nedbrud af murrem i det væsentlige skyldes fugtpåvirkning fra ydermuren, idet det på udførelsestids-

3. 84.987

punktet tilbage i 1912 var almindelig byggeskik ikke at fugtsikre træværk med pap, hvor dette var i direkte berøring med murværk.

Om de i tilstandsrapporten med karakteren K3 anmærkede forhold omkring utætheder i tagdækning/understrygning, jf. pkt. 1.1 og 1.10, kan have haft indflydelse, har jeg af gode grunde svært ved at vurdere.

Idet der allerede forinden besigtigelsen er udført påforinger/forstærkninger af spærfag vurderes, at der ikke er behov for at foretage yderligere forstærkning/reparation.

Det registrerede begyndende råd udvendigt i murrem mod nord er efter min vurdering af en sådan karakter, at dette er uden konstruktionsmæssig betydning for murremmens styrke. Jeg antager, at det er af samme årsag, at der ikke forinden de allerede udførte påforinger/forstærkninger af spærfag er udført forstærkning af murremmen. Den fugtbelastede del af murremmen kan smøres forebyggende med dertil egnet svampedræbende middel.
...
Afhjælpning/økonomi

Man kan sikkert diskutere, om vi overhovedet skal tilbyde dækning i denne sag.

Laskerep. af i alt 17 stk. spærender, á pris ca. kr. 1.000,-/stk., samt allerede udført partiel udskiftning af murrem mod nordøst, pris ca. kr. 2.000.

I alt kr. 19.000,- ex. moms i tilskud.

Jeg ville som udgangspunkt tilbyde kr. 15.000,- inkl. moms før fradrag for selvrisiko som et tilskud til den i forvejen planlagte renovering, der i stor udstrækning har medført nødvendig udførelse af påforinger af spærfag."

Af faktura af 13/6 2013 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"**Tekst** **Antal** **Pris** **Beløb**
...
Forsikringsskade - rådden rem og spærender.

Tømrertimer	43,00	380,00	16.340,00
Boracol 20	1,00	1.240,00	1.240,00
4 x 4 tømmer	1,00	122,00	122,00
6 x 6 tømmer	1,00	144,00	144,00
Spærtræ	45,00	145,00	6.525,00
Div. bolte, skruer	1,00	544,00	544,00

Betalingsbetingelser	**Momsgrundlag**	**Momsbeløb**	**Momssats**	**Totalbeløb**
Netto kontant + 8 dage	24.915,00	6.228,75	25,00%	31.143,75"

I klageskema af 29/8 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med renovering af boligen ... viste der sig at være råd i rem og spærfod ved spærret i husets NØ hjørne.

4. 84.987

Spærfod og remme i stolpekonstruktion blev fjernet og udskiftet og det omkringliggende træværk behandlet med funkisid.
I forbindelse med fjernelse af tagsten, viste der sig yderligere råd i remme beliggende direkte op ad murværk i gesims som følge af manglende fugtadskillelse mellem rem og gesims. Dette på begge sider af huset.
Der blev i den forbindelse foretaget partielle forstærkninger af de mest angrebne og belastede dele af remmen, herunder udfor trappekernen, hvor remmene spænder over flere fag. Forstærkningen skete ved ilægning af supplerende tømmer på bagsiden af remmen/remmene.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg har afholdt de til ovennævnte indgreb hørende omkostninger, og ønsker dette fulde beløb erstattet af Dansk Boligforsikring.
Dansk Boligforsikring har alene tilbudt og afregnet kr. 10.000 (inkl. fradrag for selvrisiko) baseret på DB's skøn om rimelighed.
Det er for mig uforståeligt i dette tilfælde at opgøre erstatningen udfra en rimeligheds betragtning i lyset af at de faktiske omkostninger er både dokumenterede og afholdt af mig."

Dertil har selskabet i brev af 16/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Sagen drejer sig om, hvorvidt klager har krav på yderligere erstatning på kr. 8.802,50.

Den fremsendte faktura lyder på 31.143,75, men da de 6525 kr. for spærtræ rettelig skulle være 625 kr. (begge dele eks moms), og vores kunde har modtaget en kreditnota for differencen, er totalbeløbet på den fremsendte faktura kr. 23.802,50 og ikke 31.143,75. Vi har skønsmæssigt opgjort erstatningen til 15.000 kr - altså 8.802,50 mindre, end klager mener at være berettiget til.

Ejendommen er fra 1912 og sælger har boet der i 25 år - se tilstandsrapport. Der er mange anmærkninger i tilstandsrapporten om skader på taget - se pkt. 1 - ligesom sælger har oplyst, at taget har været utæt.

Ved vores besigtigelse var ejendommen under en omfattende renovering. Bla. var taget nedtaget, og nyt tag planlagt oplagt - formentlig pga. de mange skadeanmærkninger i tilstandsrapporten. Alle spær var påforet/forstærket, dels for at oprette tagplader inden pålægning af nyt tag, og dels for at efterisolere. Nyt undertag og nye lægter var oplagt - se konsulentens rapport og de fremlagte fotos.

Vores konsulent oplyser, at der med de foretagne påforinger/forstærkninger ikke er behov for yderligere forstærkninger som følge af rådskaderne. Påforingerne er udført med henblik på efterisolering - der er derfor ikke lidt noget tab i forhold til de rådskader, der efterfølgende opdagedes.

Rådskaderne i spærenderne har ingen betydning. Spærrene har haft kontakt til gesimsen, og er derfor rådnet i enderne. Det har imidlertid ingen betydning - spærrene er forankret i murremmen - tagkonstruktionen er stabil. Vores konsulent har konstateret overfladeråd i murremmen - men ikke af konstruktiv betydning, hvorfor forstærkning ikke er nødvendig. Smøring med svampedræbende middel kan udføres i forbindelse med tagrenoveringen.

5. 84.987

Som det fremgår af konsulentens rapport var en mindre del af murremmen allerede udbedret ved besigtigelsen pga. råd. Konsulenten opgør reparationen i sin rapport til 2500 kr.

Selvom det er tvivlsomt, om der er lidt et tab, da alle spær allerede var forstærket/påforet som følge af den planlagte renovering, har vi valgt at lade tvivlen komme vores kunde til gode, og har anerkendt at erstatte askereparation af spær og partiel udbedring af murrem. Vi har opgjort erstatningen skønsmæssigt til kr. 15.000 kr. i henhold til konsulentens opgørelse.

Klager har ikke godtgjort at have lidt et tab herudover - i lyset af den planlagte renovering, hvor alle spær påfores til opretning/efterisolering.

Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 22/09 2013 bl.a. oplyst:

"1. Supplerende sagsfremstilling:

Der er tilsyneladende behov for at præcisere, at der er tale om flere særskilte forhold begyndende med forholdet den 18.01.2013, hvor der i forbindelse med stripning af indvendig beklædning viste sig at være råd i rem og spærende i husets/tagkonstruktionens nordøstlige hjørne.
I forbindelse med den fortsatte renovering af huset/tagkonstruktionen viser der sig yderligere råd, idet den øverste rem i stolpekonstruktionen også er angrebet af råd flere steder på nordsiden, hvor denne har været placeret direkte mod teglstensgesimsen.

Der er ikke fra Dansk Boligforsikrings side fremlagt dokumentation for den skønsmæssige opgørelse på kr. 15.000.

2. Supplement fra Dansk Boligforsikring:

Det er korrekt, at der var en fejl i den fremlagte og betalte faktura ... svarende til det af DB fremlagte, dette er således ikke en del af ankespørgsmålet.

DB påstår i den sine kommentarer til anken, at en udskiftning af tagkonstruktionen var betinget af 'de mange skadeanmærkninger i tilstandsrapporten', og at de gennemførte påforinger på spærkonstruktionen var betinget af et ønske om efterisolering.
Idet disse arbejder ikke er en del af anken og ikke anmeldt som skader, anses dette for irrelevant for nærværende specifikke ankespørgsmål.
Som forsikringstager vil påstanden herfra omvendt være, at den meget omfattende renovering af både tagkonstruktion og øvrige konstruktioner netop har sparet DB for et hav af skadesanmeldelser.

DB påstår desuden, at råd i murremmen ikke er af konstruktiv betydning for tagkonstruktionen, hvilket ikke er korrekt.
En murrem fungerer som trykfordelende for både vandrette og lodrette kræfter fra tagkonstruktionen (snelast og sug), og samtidig som stringer i forbindelse med den samlede stabilitet i bygningen. Derudover er murremmen særligt belastet udfor trappekernen, hvor bjælkelaget ikke kan føres igennem som i den øvrige konstruktion.
Murremmen har derfor konstruktiv betydning, hvilket stiller krav til dennes styrke og stivhed. I nærværende tilfælde vurderede tømreren, at der som følge af rådskader i remmen var behov

for at forstærke denne på udvalgte strækninger for at opretholde den nødvendige styrke og stivhed.

Den fremlagte og af mig betalte faktura fra ... (reguleret for fejl i enhedsprisen for spærtræ) repræsenterer således mit tab i forbindelse med afhjælpning af de anmeldte skader og fastholdes som krav overfor DB."

Heroverfor har selskabet i brev af 25/9 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Ejerskifteforsikringen er en tabsforsikring, der kun erstatter det lidte tab. Hvis en kunde allerede inden skaden opdages har planlagt arbejder, der (delvist) udbedrer den skjulte skade, erstattes de planlagte arbejder ikke.

Vores kunde havde allerede påført alle spær som følge af sin planlagte tagrenovering (efterisolering og opretning af taget). Udbedringen af de rådne spærender var dermed foretaget, da vores konsulent foretog besigtigelse. Spærrene var allerede forstærket. Den del af murremmen, som ved besigtigelsen var udskiftet, har formentlig været rådskadet i et omfang som krævede reparation som foretaget. Vi har imidlertid ikke besigtiget denne skade selv. Resten af murremmen vurderede vores konsulent ikke var skadet i et omfang at det krævede forstærkning/udskiftning - se konsulentens rapport. Konsulenten har vurderet, at det alene var nødvendigt at smøre remmen med forebyggende middel.

Som det fremgår af konsulentens rapport, har han udregnet reparations pris for 17 stk. spærender (17x1000 kr) samt partiel udbedring af murrem (den allerede udskiftede - kr. 2000,-) - i alt kr. 19.000 eks. moms. Da alle spær imidlertid var forstærket som følge af den planlagte tagrenovering, kan der ikke kræves erstatning herfor (17.000 kr. eks. moms).

Vi har på trods heraf opgjort erstatningen - skønsmæssigt - til 15.000 kr for at være på den gode side. Den opgjorte erstatning overstiger langt det lidte tab - også selvom vores kunde mener at have haft udgifter til yderligere reparationer af rådskader - som vi dog ikke er blevet forevist."

Klageren har hertil i brev af 14/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"1. Supplerende sagsfremstilling:

I forbindelse med en tagkonstruktion som den aktuelle skal der skelnes mellem spær (bærende del), spærender (ikke bærende) og murrem.
Forholdene omkring murremmen blev belyst i den seneste skrivelse af 23.09.2013.
For så vidt angår spærenderne, har de som udgangspunkt ingen konstruktiv betydning, i det omfang de ikke fungerer som underlag for den yderste række lægter.
Dette var ikke tilfældet her, idet det var muligt at placere den yderste række lægter på den sunde del af spærret. Uanset dette forhold, skal de dele af spærenderne der er angrebet af råd, inklusive en sund sikkerhedsmargin, nødvendigvis bortskæres og fjernes, ligesom den tilbageblevne del skal behandles med en funkicid.
Det er dette arbejde (timeløn og materialer) der er rejst krav om erstatning for, og er indeholdt i tømrerens opgørelse og faktura.

2. Supplement fra Dansk Boligforsikring:

7. 84.987

Idet 'konsulentens rapport' aldrig har været fremlagt for mig som klager før indsendelsen af klagen, er dette dokument og den heri indeholdte opgørelse irrelevant på nuværende tidspunkt i forløbet.

Den fremlagte og af mig betalte faktura fra ... (reguleret for fejl i enhedsprisen for spærtræ) repræsenterer således uændret mit tab i forbindelse med afhjælpning af de anmeldte skader og fastholdes som krav overfor DB."

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.
...
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

8. 84.987

Nævnet udtaler:

Selskabet har tilbudt klageren 15.000 kr. inkl. moms til dækning af skaden. Selskabets taksator har i sin besigtigelsesrapport af 6/5 2013 vurderet, at en laskning af 17 spærender samt partiel udskiftning af remmen mod nordøst kan udføres for 19.000 kr. ekskl. moms. I brev af 14/10 2013 til nævnet har klageren oplyst, at hans udgifter til tømrerarbejde omfatter bortskærelse af spærenderne og behandling af det resterende spær med funkicid. Klageren har i brev af 23/9 2013 til nævnet oplyst, at der som følge af rådskaden i remmen var behov for at forstærke denne på udvalgte strækninger for at opretholde den nødvendige styrke og stivhed. Klageren har modtaget en faktura, der lyder på 24.915 kr. ekskl. moms fra sin tømrer.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det er godtgjort, at der var behov for at afskære den beskadigede del af spærenderne og behandle den resterende del. Endvidere finder nævnet, at det er sandsynliggjort, at det - uagtet den af klageren planlagte renovering af taget og isoleringen - var nødvendigt at forstærke remmen. Henset til det af selskabets taksators udarbejdede udbedringsforslag – samt efter en samlet vurdering af sagen – finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at klageren har ret til at få refunderet den af ham fremlagte og betalte faktura, dog reguleret for fejl i enhedsprisen for spærtræ og med fradrag af selvrisiko.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren har ret til at få refunderet den af ham fremlagte og betalte faktura, dog reguleret for fejl i enhedsprisen for spærtræ og med fradrag af selvrisiko. Udbetalingen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund