Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 86309:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Hun klager ved sin advokat over selskabets udbedringsforslag af et anerkendt forhold ved en tagkonstruktions vinduer. Det er klagerens opfattelse, at selskabets udbedringsforslag vil ændre det "arkitektoniske udtryk for ejendommen".

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til en udbedring i form af etablering af 2 kuppelvinduer og ved, at 4 eksisterende veluxvinduer hæves i fronten med fald indad mod selve tagkonstruktionen. Klageren kræver, at hele tagkonstruktionen ombygges.

Det forsikrede hus er opført i 1908. Forsikringen trådte i kraft den 9/12 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/9 2011.

I klageskemaet af 2/6 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling …

Klager (sammen med sin ekskæreste …) har ultimo 2011 købt ejendommen … , der er en eksklusiv liebhaverejendom til en købesum på 5,2 mio. kr. Ejendommen havde af sælger … kort forinden været undergivet en større ombygning.

Efter overtagelsen konstateredes der i marts/april 2012 vandindtrængning, hvilket bliver anmeldt overfor ejerskifteforsikringen i august 2012, hvor skaden blev afvist, jf. bilag 1, med

henvisning til, at forholdet ikke dækkedes, da *'køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti'.*

Sagen er den, at årsagen til vandindtrængning - som det også fremgår af bilag 1 - at tagkonstruktionen er udført med en hældning på blot ca. 12 grader, med 6 stk. Velux ovenlysvinduer indbygget i tagfladen. Men sådanne vinduer kræver en hældning på minimum 15 grader i henhold til leverandørens anvisninger for at undgå vandindtrængning. I henhold til de arkitekttegninger, som der har dannet baggrund for ombygningen og som er indsendt til … Kommune som bygningsmyndighed, er taghældningen angivet til 17%, jf. bilag 2, men ombygningen er altså udført med en anden hældning.

Efter Concordia Forsikrings taksators umiddelbare afvisning, jf. bilag 1 og 2, tog klager herefter kontakt til tømreren, der havde udført tagkonstruktionen for sælger. Tømreren svarede den 13. december 2012, at *'arbejdet er udført efter … anvisninger'.* Dette svar videresendte klager til Concordia Forsikring, der herefter havde korrespondance med tømreren, jf. bilag 4, og i den forbindelse anførte, at tømreren '*har handlet ansvarspådragende'.*

Da klager i august 2013 intet havde hørt fra Concordia Forsikring skrev hun mail af 22. august 2013, og igen 28. august 2013, som blev bekræftet modtaget s.d., jf. bilag 5.

Da dette ikke førte til noget svar rettede klager henvendelse til advokat … , der skrev til Concordia Forsikring den 5. november 2013, jf. bilag 6. Der kom foreløbigt svar den 12. november 2013 fra advokat … , jf. bilag 7, men først den 29. januar 2014, jf. bilag 8 kom der endeligt svar, der gik ud på, at skaden som udgangspunkt er dækningsberettiget, men at udbedring foreslås til opbygning af kassetter omkring de 6 stk. ovenlys vinduer, der er indbygget i tagfladen, og at der samtidig søges om dispensation fra … Kommune.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Ved nærværende klage ønskes der, at den anerkendte dækningsberettigede skade i form af vandindtrængning ved 6 stk. ovenlys vinduer, der er indbygget i tagfladen udbedres ved, at tagfladen gives en hældning, der sikrer at der ikke sker vandindtrængning. Den foreslåede udbedring ved konstruktive ændringer og tilføjelser til tagfladen i form af kassetter der "stikker op", samtidig med dispensationsansøgning anderkendes ikke fra klagers side. Endvidere anerkendes det heller ikke forudsætningen om, at der skulle være tale om en ulovlig bygningsindretning. Der er tale om en faktisk mangel (i modsætning til en retlig mangel), der afstedkommer en problem med vandindtrængning, og spørgsmålet er herefter, hvordan manglen skal udbedres.

Der er i høj grad tale om en liebhavervilla, hvor den foreslåede udbedring med konstruktive ændringer helt vil ændre det arkitektoniske udtryk for ejendommen, som klager ikke mener at skulle acceptere, og som i givet fald vil være ensbetydende med et værditab. F.eks. ville en sløjfning af ovenlysvinduerne, således, at der udelukkende var en tagflade givetvis også udbedre problemerne med vandindtrængning, men det er der formentlig ikke tvivl om, at klager skal acceptere. Man kunne også sammenligne med, at et indgangsparti f.eks. forårsage vandindtrængning der anerkendes som en dækningsberettiget skade, skulle en forsikringstager så acceptere, at forsikringsselskabet tilbyder at bygge et vindfang uden på bygningen, fremfor at udskifte indgangspartiet. Efter klagers opfattelse er det - ligesom den konkrete situation - ikke tilfældet.
Sagen skal også ses i lyset af, at Concordia Forsikring i første omgang anerkendte, at forfølge den mangelfulde taghældning over for sælgers entreprenør, jf. bilag 4, og dermed således også indtrådte i klagers eventuelle krav over for sælger og denne underentreprenør, som må

anses for en implicit anerkendelse af, at det er selve taghældningen, der er problemet, og som skal udbedres."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed. Af brev af 8/7 2014 til nævnet fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Indklagede har anerkendt skaden som en fysisk skade dækket efter betingelsernes pkt. 3.1 "… i form af vandindtrængning ved ejendommens ovenlysvinduer", hvilket i øvrigt også må siges at give nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning.

Klager har ikke gjort gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, tværtimod. Derfor er der heller ikke tale om udbedring af skaden efter bestemmelserne om udvidet dækning i betingelsernes pkt. 12, som i øvrigt også indeholder en maksimaldækning på 250.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 12.10, hvorimod maksimaldækningen efter den almindelige dækning er 5.200.000 kr. minus 332.700 kr., i alt 4.867.300 kr., jf. betingelsernes pkt. 5 in fine.

…

Det er klagers opfattelse, at samme byggemåde, indbefatter en bygning med ovenlysvinduer i plan med tagfladen, og er det ikke muligt at indbygge ovenlysvinduer i plan med den eksisterende taghældning, så må taghældning tilrettes. Samme byggemåde indbefatter således ikke at der skal opbygges kassetter/karnapper, hvor ovenlysvinduerne ikke flugter med taghældningen. Der henvises i øvrigt også til Ankenævnets afgørelse i sag 74.969, hvor en forsikringstager ikke skulle acceptere, at udbedring af et tag skete med et betontag fremfor et tegltag."

Parterne iværksatte herefter et syn og skøn vedrørende tagkonstruktionen. Af skønserklæring af 11/12 2014 fremgår bl.a.:

"**Syns- og skønstema udarbejdet af advokat …**

Der er tale om en ejendom opført 1908 . Ejendommen er totalrenoveret og tilbygget 2005 og 2006.

Spørgsmål 1a

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt ejendommens tagkonstruktion er konstrueret i overensstemmelse med den statiske projekteringsrapport, der er udarbejdet af … , jf. bilag 1.

Skønsmanden anmodes særligt om at oplyse, hvorvidt taghældningen er som projekteret 17 grader, jf. bilag 2, og som godkendt af … Kommune, jf. påtrykt stempel på bilag 2, eller om taghældningen er 12 grader.

Svar

Skønsmanden har opmålt taghældningen fra den indvendige side, idet tagkonstruktionen er et paralleltag, hvorved taghældningen indvendig som udvendig er ens. Taghældningen er her indmålt til at være i intervallet mellem 12,9 grader til 13,2 grader - altså med ca. 13 grader i gennemsnit. Dette understøttes af opmålingerne af væggene, som det er angivet i vedlagte bilag MDI.a.

Det er således skønsmandens opfattelse, at taghældningen ikke er udført som projekteret, idet projektmaterialet anviser en taghældning på 17 grader.

…

Spørgsmål 1b

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt ejendommens ydervægge på 1. salen for så vidt angår højderne er konstrueret i overensstemmelse med den statiske projekteringsrapport, der er udarbejdet af … , jf. bilag 1.

Svar

Skønsmanden har opmålt højderne fra overkant gulvbelægning i stuen til overgangen mellem væg og loft. Der er målt 2 steder ved den lave vægside og 2 steder ved den høje vægside. Følgende højder blev indmålt:

- Lav vægside = 1,785 m
- Høj vægside = 3,675 m

Jf. tegningerne i projektmaterialet, sagens bilag 1, er de projekterede højder følgende:

- Lav vægside = 1,750 m (tegning 03)
- Høj vægside = 4,200 m (tegning 03)

Der er således tale om en mindre afvigelse ved den lave vægside, mens der er tale om en større afvigelse ved den høje vægside:

- Afvigelse lav vægside = +0,035 m
- Afvigelse høj vægside = -0,525 m

På vedlagte bilag MDI.a er dette angivet på tegningsform.

Det er således skønsmandens opfattelse, at væghøjderne ikke er udført som projekteret, idet projektmaterialets højder ikke stemmer overens med de faktiske højder. Dette skønnes at være årsagen til, at der er en uoverensstemmelse i taghældningen jf. besvarelsen af spørgsmål 1a.

Spørgsmål 2

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der kan konstateres vandindtrængning ved ejendommens Veluxvinduer og i bekræftende fald beskrive omfanget af vandindtrængningen, herunder hvorvidt øvrige bygningsdele i form af tagkonstruktionen har taget skade som følge af vand indtrængningen.

Svar

Skønsmanden har foretaget en nærmere registrering af de stedlige forhold, hvor der tillige er udført destruktive undersøgelser i tagkonstruktionen - dels i hall'en ved Veluxvinduet og dels i stuen ved det ene Veluxvindue, som er sammenbygget med facaden.

Ved Veluxvinduet i hall'en kunne skønsmanden konstatere, at der var tegn på tidligere fugtindtrængen i tagkonstruktionen.

Dette kunne dels ses på selve spærkonstruktionen samt undertaget, og dels kunne skønsmanden måle for højt fugtindhold i selve trækonstruktionen - herunder undertaget, som er udført af krydsfinerplader. Skønsmanden har videre ladet foretage en nærmere skimmel- og svampeundersøgelse, og resultatet heraf fremgår af vedlagte bilag MDI.b. Som det fremgår heraf, og som det fremgår af skønsmandens egne fugtmålinger, så er der konstateret dels et forhøjet fugtindhold i undertagets finerplader, og dels angreb af skimmelspore. Der er ikke

konstateret forhold i selve spærkonstruktionen, som ikke skønnes at være i orden. Årsagen til det konstaterede kan efter skønsmandens opfattelse henføres til utætheder ved Veluxvinduet samt mangelfuld ventilation af undertaget.

Det er skønsmandens opfattelse, at undertaget omkring ovenlysvinduet skal udskiftes lokalt grundet de konstaterede forhold, således alle områder med skimmelspore udskiftes med nyt.

Ved Veluxvinduet i stuen kunne skønsmanden konstatere, at der var tegn på tidligere fugtindtrængen samt kondens i tagkonstruktionen. Dette kunne dels ses på selve spærkonstruktionen samt undertaget, og dels kunne skønsmanden måle for højt fugtindhold i selve trækonstruktionen - herunder undertaget, som også er udført af krydsfinerplader. Skønsmanden har videre ladet foretage en nærmere skimmel- og svampeundersøgelse, og resultatet heraf fremgår af vedlagte bilag MDI.b. Som det fremgår heraf, og som det fremgår af skønsmandens egne fugtmålinger, så er der konstateret dels et forhøjet fugtindhold i undertagets finerplader, og dels angreb af skimmelspore. Der er ikke konstateret forhold i selve spærkonstruktionen, som ikke skønnes at være i orden, idet fugtindholdet her ligger på et acceptabelt niveau. Årsagen til det konstaterede kan efter skønsmandens opfattelse henføres til to forhold. Dels skønnes der at forekomme utætheder ved Veluxvinduet, og dels skønnes der at opstå kondens i tagkonstruktionen omkring Veluxvinduet, idet der kan konstateres "lukkede" hulrum, som ikke kan ventileres (tagkonstruktionsventilering). Skønsmanden kunne videre konstatere, at der var mangelfuld ventilering ved tagfoden. Det var gældende ved Veluxvinduet samt spærfaget ved siden af, hvorfor skønsmanden vurderer, at tagkonstruktionsventileringen langs tagfoden generelt set er mangelfuld, idet tagfodsløsningen vurderes at være udført ens.
Det er skønsmandens opfattelse, at undertaget omkring ovenlysvinduet skal udskiftes lokalt grundet de konstaterede forhold, således alle områder med skimmelspore udskiftes til nye krydsfinerplader. Videre skal der etableres tagkonstruktionsventilering langs hele tagfoden via ventiler i undertaget.
…

Spørgsmål 3
Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt de anvendte Veluxvinduer kan anvendes ved en taghældning på 12 grader, eller om de anvendte Veluxvinduer ikke er garanteret tætte ved en taghældning under 15 grader.

Svar
Det er skønsmandens opfattelse, at de anvendte Veluxvinduer alene er godkendt ned til en taghældning på 15 grader. Det fremgår af producentens anvisninger og datablade. Der er således efter skønsmandens opfattelse ingen garanti på Veluxvinduernes anvendelighed og dermed tæthed i den aktuelle konstruktion, idet taghældningen er indmålt til ca. 13 grader.

Spørgsmål 4
Skønsmanden anmodes om at oplyse, såfremt der er konstateret vandindtrængning og skader på ejendommen, jf. spørgsmål 2, hvori en udbedring af de konstaterede skader kan bestå, idet skønsmanden bedes tage stilling til følgende:

a) Kan der med henblik på at undgå yderligere vandindtrængning monteres ovenlyskupler fra Velux på taget?

b) Kan der bygges tagkassetter oven på taget, så en minimumshældning på 15 grader opnås med henblik på at undgå yderligere vandindtrængning?

c) Skørmanden anmodes om at anslå udbedringsomkostningerne, såfremt hele tagkonstruktionen skal have den taghældning, der fremgår af tegningerne svarende til 17 grader.

d) Skønsmanden anmodes om at anslå udbedringsomkostningerne til "følgeskader", såfremt skønsmanden jf. besvarelsen af spørgsmål 2 har konstateret følgeskader på den øvrige tagkonstruktion.

Svar
Grundlæggende set er det skønsmandens opfattelse, at de monterede Veluxvinduer ikke er anvendelige til formålet i den aktuelle tagkonstruktion. Det er således skønsmandens vurdering, at Veluxvinduerne skal udskiftes. Det er videre skønsmandens opfattelse, at der skal etableres udluftning langs hele tagfoden, således de korrekte ventileringsforhold tilvejebringes.
For at afhjælpe forholdet vedr. Veluxvinduer er det skønsmandens opfattelse, at dette kan ske ved at udskifte de 2 Veluxvinduer i selve tagkonstruktionen med ovenlyskupler, som kan anvendes til denne taghældning. De 4 Veluxvinduer ved facaden kan efter skønsmandens opfattelse med fordel ændres ved at lave en form for "kvistløsning", hvor Veluxvinduerne fx hæves i fronten med fald indad mod selve tagkonstruktionen.

De skønnede udbedringsomkostninger til at ændre alle 6 Veluxvinduer jf. ovenstående beløber sig incl. moms til kr. 80.000,00.

De skønnede udbedringsomkostninger til at etablere tagfodsventilation generelt set beløber sig incl. moms til kr. 18.000,00.

Ad a)
Der henvises til ovenstående besvarelse.

Ad b)
Efter skønsmandens opfattelse kan det medføre fugttekniske problemer, hvis der bygges en kassettelosning op oven på den nuværende tagkonstruktion, idet der kan indbygges og opstå dobbeltmembraner. Videre kan denne løsning give anledning til myndighedsmæssige forhold, hvis bygningshøjden ikke kan øges grundet fx lokalplanskrav.

Ad c)
Hvis hele tagkonstruktionen skal have en taghældning på 17 grader, så skal hele tagkonstruktionen ombygges. De dermed forbundne omkostninger beløber sig incl. moms til kr. 275.000,00.

Ad d)
Vedr. følgeskader henvises der til ovenstående besvarelse, idet omkostninger til bl.a. udskiftning af undertaget, som er fugtskadet, er indeholdt i ovenstående priser. Skønsmanden kunne konstatere mindre indvendige skader i lysninger og træværk omkring utæthederne, som kræver en malerreparation. De dermed forbundne omkostninger beløber sig incl. moms til kr. 6.000,00."

I brev af 9/1 2015 til nævnet fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Skønserklæring af 11. december 2014 fremlægges som bilag 12. Concordia Forsikring A/S har efterfølgende vendt tilbage ved brev af 5. januar 2015, jf. bilag 13, hvor der under ejer-

skifteforsikringen tilbydes dækning til en alternativ udbedring med udskiftning af to ovenlysvinduer til ovenlyskupler, samt ændring af 4 ovenlysvinduer til en kvistløsning.

Som det fremgår af skønserklæringen, er taghældningen ikke udført som projekteret, idet den høje vægside er udført ca. en $^1/_2$ meter mindre. Dette har haft til følge, at tagets ensidige taghældning er blevet mindre, og altså en taghældning, hvor det ikke er muligt at have oplukkelige ovenlysvinduer uden, at disse er utætte.

Idet der fortsat henvises til det tidligere anførte, så fastholder klager, at klager er berettiget til, at taget ombygges, så de 6 ovenlysvinduer parallelt i tagfladen kan bevares, jf. skønsmandens besvarelse af spm. 4, jf. bilag 12.

Der er tale om en ejendom, hvor hele bygningskroppen har én ensidig tagflade, som det fremgår af billedet s. 8, jf. bilag 12. I denne tagflade er der indbygget 6 ovenlysvinduer, der alle flugter parallelt med tagfladen. Den løsning, som Concordia Forsikring A/S tilbyder, jf. bilag 13, er ikke acceptabel. Ikke alene vil æstetikken på ejendommen, som i høj grad er en liebhaverejendom, men også funktionen og lysindfaldet inde i boligen blive ændret, såfremt der som alternativ isættes 2 kupler og etableres 4 kviste på ejendommen.

Dertil har selskabets advokat i brev af 14/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

" På vegne Selskabet skal jeg fremhæve følgende forhold:

1. Tvisten mellem Klager og Selskabet relaterer sig på nuværende tidspunkt alene til forhold 1 vedrørende ejendommens ovenlysvinduer.

   Som oplyst over for Ankenævnet for Forsikring den 3. juli 2014, jf. side 2 og 3 i brev af samme dato, har Selskabet anerkendt, at skaden i form af vandindtrængning ved ejendommens ovenlysvinduer er en dækningsberettiget skade i henhold til den ejerskifteforsikring, som Klager har tegnet hos Selskabet.

2. Tvisten i nærværende sag relaterer sig alene til, ***hvilken udbedringsmetode, der skal dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring i forhold til afhjælpning af vandindtrængning ved ejendommens ovenlysvinduer.***

…
Til støtte for, at den af Selskabet anerkendt udbedringsmetode er en forsvarlig og tilstrækkelig metode til udbedring af skaden gøres det gældende, at den forslåede udbedringsmetode er forslået og beskrevet af skønsmanden jf. skønserklæringen - bilag 12, besvarelsen af spørgsmål 4. Der er således ikke tale om en *'**alternativ udbedring som**'* det er anført i brev fra klager af den 9. januar 2015 i 2. afsnit.

Den tegnede ejerskifteforsikring hos Selskabet er tegnet med udvidet dækning, jf. pkt. 12.

Den udvidede dækning omfatter '*ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.'*

Faktum i denne sag er, at ejendommen er opført i … , men at ejendommen har gennemgået en renovering. I den forbindelse er der etableret en ny tagkonstruktion med ovenlysvinduer.

Det faktum, at Klagers ejendom alene har en taghældning på ca. 12 grader og ikke 17 grader, som det fremgår af byggetilladelsen, medfører ikke automatisk, at der foreligger en *ulovlig bygningsindretning i strid med byggelovgivningen.*

En taghældning på 12 grader er ikke i strid med bygningsreglementet BR 1998.

Det er som bekendt sædvanligt at opføre ejendomme med langt lavere taghældning eller helt flade tage.

Faktum er, at der i nærværende sag alene er tale om *en afvigelse* i forhold til byggetilladelsen, når taget er opført med en taghældning på 12 grader og ikke 17 grader, men dette er ikke ensbetydende med, at der foreligger en ulovlig bygningsindregning, som er dækket under den udvidede ejerskifteforsikring.

En taghældning på 12 grader er ikke i strid med BR 1998, der var gældende, da ejendommen blev renoveret. Det fremgår af byggetilladelsen at renoveringen af ejendommen skal ske efter BR 1998. Byggetilladelsen vedlægges som bilag F.
Endvidere fordrer dækning under den udvidede ejerskifteforsikring jf. bilag F pkt. 12.1, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Der er ikke indgivet dispensationsansøgning.

For det tilfælde, at der skal ansøges som dispensation hos myndighederne, vil selskabet indgive anmodning herom til bygningsmyndighederne.

Klager har da også ved skrivelse til Ankenævnet af den 8. juli 2014 anført, at der ikke er er tale om en ulovlig bygningsindretning, der søges dækket under den udvidede ejerskifteforsikring.

Klagers begrundelse for at hele tagkonstruktionen skal ændres er derimod jf. indlæg af den 9. januar 2015 jf. afsnit 5, at

> *'Ikke alene **æstetikken** på ejendommen, som i høj grad er en liebhaverejendom, men også **funktionen** og lysindfaldet inde i boligen bliver ændret, såfremt der som alternativ isættes 2 kupler og etableres 4 kviste'.*

Klager henviser således til at æstetikken og funktionen af ejendommen, vil blive ændret. Der foreligger fra Klagers side ingen indsigelser af byggeteknisk karakter i forhold til den udbedringsmetode, der er anerkendt af Selskabet.

Af forsikringsbetingelserne jf. Bilag G fremgår det under pkt. 4, at følgende forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen:

> *'bygningens **funktionsforhold** (planløsning, indretning m. v. og almindelig brugbarbed i øvrigt) forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt **æstetiske eller arkitektoniske forhold**) medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.'*

Det vil sige, at forhold omkring ejendommens æstetik og funktion og arkitektoniske udtryk ikke er dækket under ejerskifteforsikringen.

Der syntes derfor ikke at være grundlag for at afvise den af skønsmanden forslåede udbedringsmetode, som tillige er anerkendt af Selskabet.

oo00oo

Henset til, at der nu har været afholdt syn og skøn i sagen, og at skønsmanden har foreskrevet en udbedringsmetode, hvor de to Velux-vinduer i selve tagkonstruktionen erstattet med ovenlyskupler, samt at de fire Velux-vinduer ved facaden ændres til en kvistløsning, gøres det gældende, at der er tale om en fuldt ud forsvarlig og sædvanlig udbedringsmetode, og at dækning i overensstemmelse hermed er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende er klagerens advokat og selskabets advokat fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 9/2 og 3/3 2015 til nævnet. Af selskabets advokats brev af 3/3 2015 til nævnet fremgår bl.a.:

"Med henvisning til bilag I skal det fremhæves, at den af skønsmanden anviste udbedringsmetode således er en udbedringsmetode, der er at anse '*som en gængs byggemetode,'* jf. bilag I, side 11. Endvidere vil ejendommen efter reparationen ikke komme til at fremstå eller afvige fra, hvad der er tåleligt, idet ejendommen fortsat vil fremtræde med ovenlysvinduer som før skaden samt vinduer i facaden. Der er således tale om, jf. vejledningen fra Forsikring & Pension, jf. bilag I, side 11, at bygningen '*efter reparationen stort set vil fremtræde på samme måde og i samme stand, som for skaden skete',* jf. ordlyden i bilag I.

…

Kendelse fra ankenævnet af den 18. februar 2013 (sag 82908)

Ankenævnets kendelse af den 18. februar 2013 fremlægges som bilag J. Af kendelsen, der ligeledes vedrørte udbedringsmetoden, har ankenævnet fundet, at den udbedringsmetode, der skal anerkendes under den tegnede ejerskifteforsikring, skal isoleres til den aktuelle skade (i den pågældende sag den rustangrebne jerndrager), og udbedringsmetoden skal ikke udvides til tillige at omfatte udgiften til at flytte ejendommens hoveddør frem i facaden.

Ankenævnet har i kendelsen lagt vægt på, at selskabet alene er forpligtet til at dække udbedring af det skaderamte med samme byggemåde. Nævnet har i den forbindelse anført, at konstruktionen i sig selv ikke udgør et dækningsberettiget forhold, da konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder eller udgør en nærliggende risiko for skade.

Med henvisning til denne kendelse gøres det gældende, at tagkonstruktionen i nærværende sag med en taghældning på 12 grader ikke i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold, da tagkonstruktionen ikke afviger fra, hvad der kunne forventes af en ejendom af samme alder, samt at tagkonstruktionen i sig selv ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Udbedring skal således alene relatere sig til de skaderamte bygningsdele - i dette tilfælde ejendommens ovenlysvinduer.
Idet skønsmanden allerede har foreskrevet en gængs udbedringsmetode i relation til netop ejendommens ovenlysvinduer, fastholdes det, at det meddelte dækningstilsagn i overensstemmelse med skønsmandens anvisninger er en fuldt ud forsvarlig og tilstrækkelig udbedringsmetode i overensstemmelse med ejerskifteforsikringen."

10. 86309

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder rapport af 30/5 2005 om ombygning af det forsikrede hus, samt et foto af huset.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Forsikringen dækker:

- Skade/skaderisici som var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og som

- konstateres og anmeldes i forsikringstiden

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadige de 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.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid, genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid.

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den på købstidspunktet kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
5.1.
Erstatningens anvendelse og udbetaling

- Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

- Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.
- De nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed er NORD Forsikring as. i hænde.

…

12. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet med denne dækning.

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskifteforsikring:

12.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

12.9
Erstatningsopgørelse
Erstatningen efter punkt 12, Udvidet dækning, opgøres efter principperne i betingelsernes punkt 5 i sin helhed.

12.10
Maksimal dækning
For hele punkt 12, Udvidet dækning, gælder en maksimal dækning på kr. 250.000 i alt i hele forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt det anmeldte forhold vedrørende vandindtrængning i tagkonstruktionen som en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at udbedringsforslaget er tilstrækkeligt til at udbedre den anmeldte skade.

Klagerens advokat har i sit brev af 9/1 2015 til nævnet anført, at løsningen, som selskabet tilbyder, ikke er acceptabel, blandt andet fordi den væsentligt ændrer husets arkitektoniske udtryk. På denne baggrund har klageren fremsat krav om, at taghældningen ændres til 17 grader svarende til den projekterede hældning.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 5 tages der ved erstatningsberegningen udgangspunkt i det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Det er nævnets opfattelse, at forsikringstageren efter omstændigheder må tåle udbedringsmetoder, der medfører en vis ændring af den oprindelige konstruktion - herunder ændringer i bygningens udseende.

Spørgsmålet er herefter, om selskabets udbedringsforslag går ud over, hvad forsikringstageren må tåle.

I sit brev af 9/1 2015 til nævnet har klagerens advokat anført, at: "Ikke alene vil æstetikken på ejendommen, som i høj grad er en liebhaverejendom, men også funktionen og lysindfaldet inde i boligen blive ændret, såfremt der som alternativ isættes 2 kupler og etableres 4 kviste på ejendommen".

Selskabet har i sit brev af 14/1 2015 til nævnet oplyst, at det har tilbudt at dække udgifterne til at erstatte 2 Velux-vinduer "i selve tagkonstruktionen" med ovenlyskupler, samt at ændre fire Velux-vinduer "ved facaden" til en kvistløsning. I sit brev af 3/3 2015 til nævnet har selskabets advokat endvidere anført, at ejendommen efter reparationen ikke vil: "… komme til at fremstå eller afvige fra, hvad der er tåleligt, idet ejendommen fortsat vil fremtræde med ovenlysvinduer som før skaden samt vinduer i facaden. Der er således tale om, jf. vejledningen fra Forsikring & Pension, jf. bilag I, side 11, at bygningen '*efter reparationen stort set vil fremtræde på samme måde og i samme stand, som for skaden skete"… "*

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsforslag i form af etablering af 2 kuppelvinduer og 4 kviste vil resultere i en sådan forringelse af helhedsindtrykket af bygningen, en forringelse af brugbarheden af bygningen og/eller en sådan forringelse af lysindfaldet i bygningen, at dette overstiger, hvad klageren må tåle. Nævnet har herved også lagt vægt på omfanget af de anførte gener og merudgiften ved en løsning som den af klageren krævede.

13. 86309

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen