Den 21. oktober 2015 blev i sag nr. 88188:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anerkendt skade ved tagkonstruktionen. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for forøgede byggeudgifter.

Kommunen, hvori ejendommen ligger, har bestemt, at det vil være i strid med lokalplanen at genoplægge ståltaget på huset. Klageren har derfor fået afslag på dispensation.

Selskabet har henvist til, at de forøgede byggeomkostninger til ny tagbelægning ikke kan henføres til krav i bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1, og selskabet har på den baggrund opgjort erstatningen med udgangspunkt i genbrug af ståltagbelægningen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/3 2013. Tilstandsrapporten indeholder ikke anmærkninger af betydning for sagen, men det fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget tagflader på grund af snedække.

Det nuværende metalpladetag er lagt i ca. 1995 oven på et eksisterende stråtag. Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at konstruktionen mangler ventilation. Et

tømrerfirma har oplyst, at lægter til metalpladerne umiddelbart kun er fastgjort i top og bund, og der er eftermonteret 3 kviste, hvor nødvendige lægter er blevet skåret over.

Selskabet har indhentet et udbedringstilbud af 27/8 2014 på 189.947,50 kr. inkl. moms fra en tømrermester. Tilbuddet indebærer, at metalpladerne nedtages, og stråtaget fjernes, hvorpå metalpladerne genanvendes og lægges på igen. Selskabet har tilbudt dækning herfor samt at forhøje erstatningsbeløbet med 35.000 kr. til dækning for uforudsete udgifter. Klageren har fremlagt et tilbud fra et byggefirma på 550.295 kr. inkl. moms. Dette tilbud indebærer, at der lægges nyt tegltag.

Klageren har i klageskemaet af 16/6 2015 anført:

> **"1. Sagsfremstilling …**
> Der er konstateret konstruktionsfejl på nuværende tagkonstruktion som Dansk Boligforsikring har anerkendt. Dansk Boligforsikring har foreslået nedtagning af metalpladetag (Plannja), udbedring af den konstateret fejl og efterfølgende genoplægning af metalpladetag.
>
> Metalpladetaget er oplagt før lokalplan … af 18.12.2013 trådte i kraft. Lokalplan … er udformet således, at eksisterende overflader på tage og ydervægge kan bevare deres udseende indtil der foretages indgreb. Eks. vis som i mit tilfælde. Metalpladetaget er lagt i 1996 med en tinglyst deklaration der bestemmer, at taget - når det skal skiftes, skal overholde den gældende Lokalplan (Lokalplan … for …).
>
> Kommunen har efterfølgende givet afslag på min dispensationsansøgning om genoplægning af eksisterende metalpladetag, da de betragter dette som montering af nyt tag. Konstruktionsfejlen kan derfor ikke udbedres med nuværende tagbelægning, og Dansk Boligforsikring vil ikke anerkende at en ny, og lovlig tagbelægning skal indgå i erstatnings summen.
>
> **I lokalplan … har kommunen noteret følgende:**
> *§ 9,5 'Tage skal dækkes med et af følgende materialer: Strå, Røde eller sorte tagsten af ler eller beton, Sortgrå tagpap, Plane skiffer af natursten eller fibercement.*
> *På driftsbygninger til landbrug kan taget tillige dækkes af bølgeplader af sort/grå fibercement samt plane jernplader (Pandeplader) der fremtræder galvaniseret eller i en indfarvet sort, grå eller teglrød farve.'*
>
> Det skal fremhæves, at eneste årsag til ændring af tagbelægning udelukkende styret af kommunens forbud mod genoplægning af nuværende tagbeklædning når denne er demonteret. Jeg er opmærksom på, at udskiftning til tagtegl kan der være tale om en vis forbedring, og har derfor tilbudt at påtage mig en rimelig andel af denne forbedring. Det skal dog understreges, at jeg på ingen måde har krævet tagtegl.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Selskabet skal anerkende at vi ikke kan benytte eksisterende tagbeklædning jvf. Lokalplan … af 18/12-2013 og derfor acceptere at betale den merudgift der er forbundet med oplægning af godkendt tagbelægning."

Selskabet har i brev af 6/6 2015 til nævnet anført:

"Efter overtagelsen vedtager … Kommune en ny lokalplan …

Umiddelbart efter overtagelsen anmeldte vores kunde en række skader på ejendommen. Vi har dækket bl.a. problemer omkring taget, der var lavet med ståltag ovenpå et eksisterende stråtag. Ståltaget var lagt på lægter ovenpå stråtaget, som ikke var ordentligt fastgjort - desuden var det problemer med ventilation af taget. …

Vi har ikke set anden mulighed end at nedtage taget, bortskaffe stråtaget og genoplægge ståltaget med etablering af korrekt ventilation, ny isolering og nødvendige tilretninger. Udbedringen fremgår af vores brev af 2. oktober 2014 ... Erstatningen er opgjort på baggrund af indhentet tilbud og i mail af 21. november 2014 … forhøjedes erstatningen til godt 225.000 kr. for at tage højde for uforudsete udgifter hvor materialer ikke kunne genbruges.

Vores kunde har herefter klaget over erstatningsopgørelsen, fordi han i henhold til den nye lokalplan ikke skulle have lov til at genoplægge det eksisterende ståltag. Klager har fremsendt afslag på dispensation fra … Kommune …
…

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om hvorvidt ejerskifteforsikringen kan tilpligtes at betale en højere erstatning til etablering af nyt tegltag som følge af en lokalplan, der er trådt i kraft efter overtagelsen af ejendommen, eller om ejerskifteforsikringen kan opgøre erstatningen på basis af et tilbud hvor den eksisterende tagbelægning genoplægges.

Erstatningsopgørelsen er ikke bestridt, men klager gør gældende, at han har krav på erstatning svarende til oplægning af nye teglsten i stedet for genoplægning af ståltaget. Kravet støttes på, at kommunen i henhold til den efter overtagelsen vedtagne lokalplan har fremsat krav til tagbelægningen, og at kommunen har givet afslag på dispensation. Vi har som sagt ikke set den ansøgning, der er fremsendt til kommunen.

Jeg noterer også, at vores kunde ikke har fremlagt tilbud på oplægning af nyt tegltag, herunder specificeret hvor stor en andel heraf, han vil være indstillet på at betale for nye teglsten, som han i klagen erkender er en forbedring, både i form af nyt for gammelt og i form af materialetype, udseende osv.

Vores kunde ses heller ikke at have fremlagt tilbud på f.eks. udførelse af tagpaptag, som erfaringsmæssigt er billigere end tegl, og som er en godkendt tagbelægning i henhold til lokalplanen.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsskadeforsikring, der dækker i henhold til de aftalte forsikringsbetingelser. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes § 5, at erstatningen opgøres til det beløb, det på skadesagen vil koste at genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Dette er et helt sædvanligt er-

statningsprincip i bygningsskadeforsikring, og det er fastsat ved lov. Metalpladerne er ikke beskadigede, og det er ubestridt, at de kan genanvendes.

I henhold til forsikringsbetingelserne er der i pkt. 3.6.1 tillige dækning for forøgede byggeudgifter, der opstår som følge af krav i bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsreglement. Kravet om ikke at genoplægge metaltaget er ikke et krav, der er stillet i henhold til bygningslovgivningen - metaltage er helt sædvanligt og lovlige at bruge i medfør af bygningslovgivningen.

Kravet er stillet under en lokalplan, som … Kommune har vedtaget efter overtagelsen af ejendommen. Et sådant krav og den evt. merudgift, der måtte være som følge af at metaltaget ikke må genoplægges, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Lokalplaner er lokale, og de kan vedtages og ændres flere gange i løbet af ejerskifteforsikringens løbetid. Ejerskifteforsikringsselskabet har dårlig mulighed for at kende alle landets lokalplaner og de ændringer, der måtte blive vedtaget i løbet af forsikringens løbetid, og det ville derfor umuligt at prisfastsætte policerne for ellers ens huse, hvis krav stillet i lokalplaner skulle dækkes. Dækningen ville blive uigennemskuelig for forbrugeren, og to forsikringstager kunne blive stillet forskelligt, selvom deres huse var ens.

Den bygningssagkyndige, der udfører huseftersynet, skal heller ikke gøre sig bekendt med lokalplaner ved vurderingen af åbenlyse ulovligheder - det er bygningslovgivningen, der er omdrejningspunktet for huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Der henvises til bilag …, hvor Ankenævnet for Forsikring i en tidligere sag netop fastslog at krav i medfør af lokalplan ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens bestemmelse om forøgede byggeudgifter. Vestre Landsret fastslog på samme måde, at kommunens krav om etablering af sikringsrum i forbindelse med genopførelse efter en brandskade ikke kunne kræves dækket under bygningsskadeforsikringens bestemmelse om forøgede byggeudgifter, da kravet ikke var stillet i medfør af bygningslovgivningen.

Den merudgift, som der evt. måtte være ved overholdelse af den nugældende lokalplan kan derfor ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev modtaget af nævnet den 21/6 2015 bl.a. bemærket:

"Vi er så vidt enige omkring udbedringen af skaden, dog er der en række forhold i det tilbud DB's Tømrer fremlægger vedr. udbedringen af skaden som vi ikke kan accepterer, hvilket DB også er gjort opmærksom på.

Herefter er vi blevet opfordret til - af DB til at kontakte en lokal tømremester med henblik på et lignende tilbud, hvilket også er sket, dog er pris og udførelse væsentligt anderledes end DB's tømrer vil udfører. …

For ikke at 'komme i klemme' mellem kommune, lokalplan eller andre krav, har vi derfor forespurgt … kommune hvad deres holdning er til omtalte udbedring af skaden. … Kommune v/… har via mail oplyst, at … Kommune betragter nedtagning, og herefter oplægning af eksisterende tag som værende oplægning af nyt tag, og derfor i strid med Lokalplan …, hvorfor jeg har set mig nødsaget til at ansøge … Kommune om en ny dispensation. Dispensationsansøgningen er efterfølgende blevet afvist.

Jeg vil i ikke undlade at gøre opmærksom på, at vi løbende har holdt DB orienteret om alle forløb vedr. sagen. Mht. dispensationsansøgningen har DB ikke udvist interesse for hvorvidt der skulle foreligge en dispensationsansøgning eller ej. Jeg vedlægger for god ordens skyld, derfor ansøgning af 22. feb. 2015 om dispensation til … Kommune. Jeg gør opmærksom på, at ansøgning om dispensation er indsendt efter endeligt afslag fra klageansvarlig i DB.
…

DB's advokat … har noteret sig at jeg ikke har fremlagt tilbud på oplægning af nyt tegltag - Jeg har netop fremsendt tilbud fra lokal tømrer indeholdende tilbud om oplægning af tegltag, hvilket jeg er blevet opfordret til af DB's besigtigelseskonsulent og dennes chef, ... efter jeg telefonisk havde drøftet DB's tømrers tilbud på udbedring af forholdet.
…

Jeg vil samtidig gøre opmærksom på, at jeg på intet tidspunkt er blevet spurgt om min eventuelle andel af et nyt tegltag - tværtimod, er mit forslag om at skulle forestå en delvis egenbetaling totalt blevet ignoreret af sagsbehandlerne i DB og jeg mindes ikke på noget tidspunkt, at denne mulighed har været åben.

Jeg kan ikke undlade at bemærke, at DB's advokat … bemærkning om, at jeg heller ikke har fremlagt tilbud om f.eks. udførelse af tagpaptag. - Hvorfor er det en mulighed der først fremkommer nu? Jeg er jo aldrig blevet opfordret til at fremskaffe et sådanne tilbud, da der ikke har været nogen form for mulighed for en videre forhandling af det af DB tilbudte erstatningsbeløb.

DB's advokat bemærker at metalpladetage er helt sædvanligt og lovlige at bruge i medfør af bygningslovgivningen - det kan jeg ikke bestride med mit ringe kendskab til omtalte lovgivning, men kan blot hæfte mig ved, at … Kommune ikke tillader brug af metalpladetag på min bygning, og derfor betragter det som en ulovlig handling at lægge - eller genoplægge metalpladetaget, hvorfor jeg derfor ikke kan få udbedret den af DB anerkendte konstruktionsfejl uden at bryde lovgivningen på dette område - Lokalplan ...

Jeg er derfor også af det opfattelse, at DB er forpligtiget til at lovliggøre, eller kompenserer for forøget byggeudgifter.

DB's henvisningen til bilag … der bl.a. omtaler en dom ved Vestre Landsret omhandlende etablering af sikringsrum, kan efter min mening slet ikke sammenlignes da der er tale om forskellige begreber - en egentlig tilbygning og et materialevalg."

Selskabet har i mail af 24/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har opgjort erstatningen i henhold til konkret tilbud. Da klager ikke ønsker/kan at benytte tilbuddet pga. lokalplanen, vil vi ikke helt præcist kunne opgøre følgeskader, men vi har forhøjet erstatningen med et skønnet beløb (bilag …) for de uforudsete udgifter, der måtte være i forbindelse med udbedringen, hvor taget genoplægges. Vi har ikke opfattet, at der var strid om erstatningsopgørelsen *hvor taget genoplægges*, alene *om* erstatningen kan opgøres til genoplægning eller om erstatningen skal opgøres på baggrund af oplægning af nyt tegltag. Hvis klager bestrider erstatningsopgørelsen isoleret set i forhold til en genoplægning må han redegøre nærmere herfor.

For så vidt angår dispensationsansøgningen kan den næppe betragtes som en loyal og neutral ansøgning og dermed som en reel ansøgning om dispensation. Allerede i 1. linje

oplyses kommunen at der er tale om en forsikringssag (med to udråbstegn efter). Herefter redegøres for forsikringssagen således:

> *'Forsikringen har anerkendt konstruktionsfejl, men agter at nedtage taget for at renovere/udbedre skaden for derefter at genmontere taget. Forsikringen er oplyst om Lokalplan …, samt … Kommune Byggesagsafdelings holdning til genmontering af eksisterende metalpladetag (se mailkorrespondance med …). Forsikringsselskabet anerkender **ikke** Lokalplan … som lovgivning gældende for området.*
>
> *Vi er dog selv af den opfattelse, at Lokalplan … skal følges og at vores hus skal indgå som en naturlig del af lokalsamfundet i …'*

…

Det er min opfattelse, at klager burde have indgivet en reel ansøgning om dispensation, hvor man oplyser kommunen om, det planlagte arbejde. Man burde have oplyst at man i forbindelse med udbedring af manglende ventilation i tagkonstruktionen, er nødt til at afmontere tagpladerne, for at udbedre de underliggende problemer, hvorefter tagpladerne genmonteres, men at der ikke er tale om en egentlig tagrenovering/ udskiftning af taget.

Ansøgningen præg af, at man blot har ønsket kommunens opbakning til, at forsikringen skal dække en mer-udgift til etablering af tegltag, hvilket kommunen naturligvis ikke afgøre."

I brev af 31/7 2015 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg kan - igen kun henvise til mailkorrespondancen mellem mig og DB, hvor jeg helt fra starten har argumenteret for, hvorfor jeg ikke finder det tilbudte erstatningsbeløb højt nok til at udbedre fejlen/skaden for, i håndværksmæssig korrekt forstand.

Jeg har overfor DB sat spørgsmålstegn ved det tilbud fremsendt af DB's Tømrer da det indeholder en række løsningsforslag der efter eget, og 'min' lokale tømrers opfattelse bl.a. vil forringe nuværende tagflades tæthed og restlevetid betragteligt, der er tillige en lang række forbehold i tilbuddet der ingenlunde kan dækkes af den forhøjelse af erstatningsbeløbet som er blevet tilbudt, ligesom det efter min mening er af håndværksmæssig tvivlsom kvalitet, dette er alene begrundet i at nuværende tagbelægning genoplægges.

Jeg erkender, at jeg ikke har tilkendegivet hvor stor en andel af en evt. ny tagbelægning jeg selv vil dække, men da der fra starten ikke har været udvist nogen vilje fra DB's side til at nå et forlig, har jeg undladt dette. Jeg er dog stadig åben overfor en forhandling herom.

Jeg kan oplyse, at normalpriser for oplægning af tagpap i 2015 priser ligger i lejet af ca. 2000,00 - 2500,00 kr. Pr. kvm.

Når en ny tagbelægning kommer i tale, skyldes det først og fremmest at der tvivles på den håndværksmæssige udførelse, samt genanvendelsen af materialer der ikke er egnet til genanvendelse, men også på den betydelige forringelse af tagbelægningens funktion og restlevetid der er en direkte følge af indgrebet. Efterfølgende er der jo også før omtalte dispensation og tinglyste deklaration på ejendommen der tydeligt beskriver 'ulovligheden' i nuværende tagbelægning, samt at der ved henvendelse til … Kommunes Byggesagsafdeling, allerede fra starten af DB's gennemgang af tagets konstruktion er blevet forespurgt om Kommunens syn på en genoplægning af taget.

…

Dispensationsansøgningen skal ses i sammenhæng med min mailkorrespondance med … Kommune Byggesagsafdeling og dens medarbejdere der villigt har besvaret mine spørgsmål længe før en egentlig dispensationsansøgning kom på tale.
…

Da der jo ikke blot er tale om afmontering af taget, blot for at udbedre nogle småfejl som det antydes i [selskabets] beskrivelse - men af en større udbedring af fejl i tagkonstruktionen, så er der vel tale om en egentlig renovering af tagkonstruktionen.

At … mener at jeg blot ønsker Kommunens opbakning til at DB skal dække en merudgift til tegltag, står … selvfølgelig frit for, men dette er ingenlunde tilfældet. Det er alene for ikke at komme i klemme i lovgivningen, og et ønske om at overholde Lokalplan …"

Selskabet har indhentet et tilbud af 27/8 2014 fra et tømrerfirma. Heraf fremgår bl.a.:

"Afgrænsning/arbejdsområde:
… Ståltag og kviste på hovedhus, dog kun tag med høj rejsning ca. 55° taghældning. Tagflade ca. 130 m2.

Skadesbeskrivelse:
Ståltag er lagt oven på eksisterende stråtag, der er lagt lægter til fastgørelse af selvbærende stålplader, disse lægter er umiddelbart kun fastgjort i top og bund. Tidligere ejere har efterfølgende monteret 3 stk. præfabrikeret kvist hvor man har skåret de nødvendige lægter over, uden yderligere fastgørelse. Kviste er fastgjort med gevindstænger gennem spær.

Arbejdsbeskrivelse.
Udbedringsforslaget som dette tilbud er regnet ud fra er som følgende:
Eksisterende ståltag inkl. rygning, vindskeder, tagrender og rendejern demonteres med henblik på genmontage, lægter og strå nedrives og bortskaffes. Beklædning på kvistflunke (gips) fjernes. Hvis det kan konstateres at kviste er gledet ned, rykkes disse på plads. Flunke på kviste beklædes indv- med 19 mm krydsfiner, der fastgøres i spær for ordentlig fastgørelse og stabilesering af kviste. Eksisterende spær forhøjes med spærtræ, således at man opnår ca. samme højde som eksisterende tag. Da inddeling af plader og spærafstand er ukendt, er opsætning af spærforhøjning eller mellemspær beregnet som en afstand på 0,9 meter i alt: 222 lbm. 45x245 mm spærtræ inkl hanebånd. Der oprettes så vidt som muligt, dog skal inddækninger omkring kviste, skorsten og ovenlysvindue samt tilstødende konstruktion på andre bygninger kunne genbruges. Der nedlægges forventet 250 mm isolering i skråtagkonstruktion vandret loft isolering bibeholdes. Ståltag genmonteres inkl. rygninger, vindskeder, tagrender og rendejern. Det forventes at eksisterende underløbsbrædder vindskeder kan bibeholdes, uden yderligere forarbejdelse. Indv. i kviste opsættes der på flunke damspærre og 1 lag gips. I 1 stk. kvist opsættes ligeledes dampspærre og 1 lag gips på brystning og loft, da de er nedtaget for besigtigelse. Dampspærre klemmes og fuges til tilstødende gips. Der opsættes profilliste i overgang fra ny og eksisterende gips. Da der ikke pt. er malet, er der i tilbuddet ikke medregnet udgifter til maler.

Forbehold:
Da dette er et løsningsforslag tages der forbehold for forhold der ikke blev konstateret ved gennemgangen d. 30/7-14.
Der er ikke medregnet evt. udgifter til overgang / inddækning til tilstødende tagflader, forventes at eksisterende kan genbruges

Der tages forbehold for skader på ståltag, der kommer ved demontage.
Da ståltaget genbruges, oplægges der undertag som ekstraforanstaltning ved evt. utætheder, undertaget afvandes i udhæng.
Der tages forbehold for skader på bygninger ved opsætning af stillads og oplægning af plader på ståltag med lavhældning.
Der skal ved nedtagning placeres container i indkørsel.
Der er ikke medregnet vejrligsforanstaltninger, disse udføre på forbrugt tid og materialer.
…
Samlet tilbud ekskl. moms: 151.958,00."

Af tilbud fra et byggefirma af 28/9 2014 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr.: For udskiftning samt udbedring af nuværende tagkonstruktion.
…
Arbejdsbeskrivelse:

Efter besigtigelse og gennemgang af ejendommen har vi konstateret en række fejl, hvortil der her vil være en kort forklaring dertil.

Grundet den nuværende tagbelægnings stand, er det vores professionelle mening af en løsning indeholdende nedtagning af nuværende tagbelægning samt oplægning af denne igen, ikke vil være en mulighed. Dette argumenteres herfor:

- Da taget er forkert oplagt i forhold til producentens anvisninger, har dette medført følgeskader på skruehullerne, som er blevet ovale ifm. med den naturlige varme/kulde reaktion taget har været udsat for.
- Da kvistene er forkert monteret og derved har sat sig, vil dette kræve en opretning af disse. - Dette medføre at den nuværende tagbelægning ikke vil være tilstrækkelig ved opretning af kviste.
- Da vi er bekendt med Lokalplanen i området, mener vi en reetablering af den nuværende tagbelægning kunne skabe et problem jf. gældende lokalplan. §9 stk. 5 i lokalplan … fra … kommune. - Dette har vi bedt [klageren] undersøge nærmere inden arbejdet start.
    - Udsnit af lokalplan §9 stk. 5: …
- Da taget er monteret med forkert overlæg, og uden nødvendige skydebeslag, har pladerne uhensigtsmæssigt kunne arbejde i samlingerne. Efter en opretning af tagkonstruktionen vil disse ikke kunne presses sammen igen. Det vurderes derfor at en genoplægning af eksisterende tagplader vil være en forringelse af taget, samt forkorte dets levetid betydeligt. Her udover kan det nævnes at nuværende tagbelægning ikke produceres længere. Hvis der derfor skulle opstå skade på en enkelt tagplade under nedtagning, vil det ikke være muligt at fremskaffe en ny hertil.

De eksisterende spær skal rettes op, og der skal monteres nye hjælpespær da spær afstanden er 160cm. For at kunne lave hjælpespærene uden skunk stolper og hanebånd (Da dette vil kræve at eksisterende førstesal rives ned), skal de nye spær være 45x300mm for at kunne bære. Taget hæves således ca. 150mm, og samtlige inddækninger vil ikke kunne genbruges.

Tagrenderne er udført i plast og har limede samlinger, endebunde, tudstykker og nedløb. Disse kan ikke adskilles uden at gå i stykker.

Ifm. denne tilbudsgivning, har vi fået udleveret beskrivelse af et tidligere afgivet tilbud på samme sag, uden medfølgende priser. Som det kan læses ovenstående, er det min klare vurdering at løsningsforslaget i det tidligere afgivne tilbud ikke er en realistisk samt håndværkmæssig korrekt måde at udføre det pågældende arbejde. Jeg vil hertil også påpege, at der er indført en række forbehold i tilbuddet, hvilket i sidste ende kan resultere i en række uforudsete ekstraregninger. Herunder er der listet et udsnit af de givende forbehold, som jeg finder tvivlsomme.

- Da der vælges at ligge 245mm spær, er der ikke beskrevet noget om skunkstolper samt udvekslinger ved kviste.
- I forbindelse med ændring af taghøjden ved brug af disse 245mm spær, vil inddækninger til kviste, velux vindue samt skorsten naturligvis ikke kunne genbruges. (Hvilket der er forbehold for, og kan resultere i ekstra regning).
- Vindskeder vil ikke kunne genbruges da taghøjden hæves. Ydermere er de nuværende spær ikke 45grader, da disse er konstrueret til stråtag. Dette skal opretttes jf. Lokalplanen …, til en 45graders taghældning.

Vi vil ikke kunne give garanti på løsningsforslaget om at genmontere det gamle tag, og tilbyder hermed et alternativt løsningsforslag. Hertil vil jeg pointere at vi har taget udgangspunkt i et tegltag, hvor det naturligvis også kan udføres med andre materialer, såsom skiffer eller tagpap. Jeg vil på det kraftigste fraråde betontegl, da huset i sin nuværende konstruktion tvivlsomt ville kunne bære dette tag.
…
Til en pris af Kr. 550.295,- Inkl. Moms."

Klageren har i mail af 2/10 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Jf. arbejdsbeskrivelsen i tilbuddet fra … er der er flere punkter af tvivlsom håndværksmæssig kvalitet, hvorfor vi ikke umiddelbart kan accepterer tilbuddet som det står skrevet. I den forbindelse må vi meddele at vi ønsker en uvildig bygningsingeniør/bygningskonstruktør med ind over projektet som rådgiver. Da dette er i - både jeres, og vores interesse, forventer vi ikke at i vil modsætte jer det, og at i selvfølgelig også betaler den udgift der måtte være i den forbindelse."

I mail af 21/11 2014 fra selskabet til klageren hedder det:

"Jeg kan tilbyde dig at hæve erstatningen med 35.000 kr., hvorefter erstatningen vil udgøre 224.947,50 kr. inkl. moms, til fuld og endelig afgørelse. Erstatningen vil blive fratrukket din selvrisiko på 5.000 kr. Du kan, benytte erstatningen som et tilskud til et nyt tag, som vil overholde lokalplanen. Baggrunden for at hæve erstatningen med 35.000 kr., er med udgangspunkt i det oprindelige tilbud fra …, til brug for uforudsete udgifter, og materialer som viser sig ikke at kunne genanvendes. Hertil er erstatningen fastsat med baggrund i, at der er taget forbehold for ejendommens tagbelægning i policen.

Yderlige skal det bemærkes, at vi som forsikringsselskab ikke er forpligtet til at tilbyde udbedringsløsninger, som overholder lokalplanen."

Af kommunens afslag af 2/6 2015 på klagerens dispensationsansøgning fremgår bl.a.:

"Du har den 22.02.2015 søgt dispensation til at nedtage nuværende tagbeklædning og genoplægge den igen efter istandsættelse på ejendommen ... Boligen har metalpladetag,

som er i strid med lokalplan nr. ... Det ansøgte er samtidig i strid med deklaration af den 25.08.2003.
…

Deklaration 25.08.2003
Der er den 11.08.2003 givet lovliggørende dispensation fra den daværende lokalplan 10.3.01, til ikke at nedtage en taglægning af røde metalplader af tegltags lignende karakter. På vilkår af:
'At når der skal lægges nyt tag, skal det bringes i overensstemmelse med lokalplanen.'
Denne betingelse er tinglyst på din ejendom den. 25.08.2015.
…

Begrundelse for afgørelsen
… kommune har efter en individuel vurdering af det ansøgte, skønnet at den ansøgte tagdækning af metalpladetag ikke er i overensstemmelse med intentionen i den bevarende lokalplan, om at bevare … landsbyagtige karakter.

Lokalplan nr. … stiller skærpede krav til ændringer af eksisterende bebyggelse, med hensyn til formgivning og materialevalg.

… kommune vurderer, at byrådets intentioner for områdets udvikling ikke vil kunne overholdes ved det ansøgte. Det vurderes, at deklarationen af 25.08.2003 ikke vil blive efterkommet ved den ansøgte. … kommune sidestiller nedtagning, renovering og genoplægning af samme tag, med opførelse af nyt tag."

Af policen fremgår:

"Særlig undtagelse:
…
Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagflader, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6 punkt 2)."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.
…

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."

Nævnet udtaler:
Kommunen har meddelt afslag på klagerens ansøgning om dispensation til, at metalpladetaget kan genoplægges efter udbedringen af den fejlkonstruerede tagkonstruktion. Kommunen henviser til, at metalpladetaget er i strid med lokalplanen, og kommunen har efter en individuel vurdering skønnet, at metalpladetaget ikke er i overensstemmelse med lokalplanens intention om at bevare byens landsbyagtige karakter. Kommunen vurderer, at byrådets intentioner for områdets udvikling ikke vil kunne overholdes ved det ansøgte, og at den tinglyste deklaration ikke vil blive efterkommet, hvis der gives dispensation.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.1, at forsikringen dækker forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Nævnet finder, at der med henvisningen i denne bestemmelse til krav i henhold til bygningslovgivningen må forstås krav i medfør af byggeloven eller anden lovgivning, der indeholder tilsvarende krav af byggeteknisk art, jf. også Vestre Landsrets dom af 30/8 1994 gengivet i Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling (FED) årgang 1994, side 876. For så vidt angår bestemmelsens henvisning til bygningsreglementet og stærkstrømsbekendtgørelsen, er der herved tale om henvisning til bestemte forskrifter.

Nævnet finder herefter, at kravet om anden tagbelægning, der er stillet i henhold til lokalplan, ikke kan anses for stillet i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at

yde erstatning for forøgede byggeomkostninger til anden tagbelægning i medfør af bestemmelsen i punkt 3.6.1 i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, at 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.

Selskabet har indhentet et tilbud fra en tømrermester på 189.947,50 kr. inkl. moms og har tilbudt klageren at forhøje erstatningen med et skønsmæssigt fastsat beløb på 35.000 kr. til dækning af uforudsete udgifter.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skaden ikke på forsvarlig vis ville kunne udbedres i overensstemmelse med selskabets tømrermesters tilbud og udbedringsmetode. Klageren har derfor ikke bevist, at selskabets erstatningstilbud ikke opfylder forsikringsbetingelsernes punkt 5.2.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning end tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels