Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89084:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække manglende tagstensbindere.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at fastgørelse af løse rygningstegl er under forsikringens bagatelgrænse, og at der ikke i øvrigt er skade eller nærliggende risiko for skader på grund af manglende bindere.

Den forsikrede bygning er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/7 2012. Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår bl.a.:

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Køkken 1998, badeværelse 1999, bryggers 2002, nyt tag 2004, vinduer og døre 2008.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Ejer er tømrer.**	☒	☐	☐

2. 89084

I klage af 14/2 2016 har klageren bl.a. anført:

"Jeg ønsker at klage over den afgørelse Dansk Boligforsikring sendte d. 30/12-15.
Jeg har tidligere klaget til Dansk Boligforsikring, 18/10-13, vedr. forkert oplagt tegltag. Dansk Boligforsikring foreslog en kontant erstatning på skaden der skete d. 6/12-15 på 10000 - 4000 kr. i selvrisiko til fuld og endelig afgørelse af sagen. Dette beløb skulle dække to håndværkere der i 1 dag gennemgår taget og eftermontere bindere på de rygnings- og gratsten der mangler samt opretter eventuelle skævheder.
Jeg har modtaget et overslag fra et tømrerfirma, der vil lave taget efter lægningsvejledning d.v.s. at øverste række samt anden række fra bunden bindes og derudover skal hver 2. tegl bindes generelt på tagfladen, og dette vil ikke kunne gøres for (10000-4000) 6000 kr.
Tømrerfirmaet har lavet et overslag på : stillads 16000 kr. arbejdsløn 72000 kr. materialer 10000 kr. lalt 98000 kr. (konkret tilbud kan rekv. når tagfladen er opmålt)
Dansk Boligforsikring har haft deres [bygningskonsulent 1] ude og besigtige skaden, og har mundtligt givet udtryk for, at taget ikke er lagt korrekt op. Vi har forgæves forsøgt at få kopi af hans udtalelse, men denne vil Dansk Boligforsikring ikke udlevere.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at få taget udbedret efter gældende lægningsvejledning. Lige nu ligger alle tagsten løse fordi de ikke er bundet, som forskrifterne siger og der er flere tagsten, som har forskubbet sig efter stormen og enkelte er faldet ned."

Selskabet har i brev af 13/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning…

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. august 2013, at der var konstateret fejl ved tag/undertag …

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 3. september 2013 … Ved afgørelse af 11. oktober 2013 … afviste selskabet dækning, da der ikke var konstateret skader på tag eller underliggende konstruktioner.

Afgørelse blev påklaget overfor selskabet, og ved brev af 19. november 2013 … blev den fastholdt, da der ikke kunne konstateres nærliggende risiko for skade, og da udbedring af de påpegede fejl (herunder fastgørelse af løse tagsten) ville kunne udføres for beløb under forsikringens bagatelgrænse.

D. 9. december 2015, anmodede klager om genoptagelse af sagen, da der i forbindelse med en storm, var blæst 1 - 2 tegl ned.

Forholdet blev genbesigtiget d. 15. december 2015 … Ved besigtigelsen kunne det konstateres at en enkelt af de tagsten som kunne konstateres løse ved besigtigelsen i 2013, nu var blæst ned. Der sås i øvrigt forsat ingen skader på tag eller tagkonstruktion.

Selskabet har ved e-mail af 22. december 2015 … meddelt klager, at der heller ikke ved den seneste besigtigelse kunne konstateres skader, og at de tagsten der er blæst ned, er tagsten som også i 2013 kunne konstateres løse. Det afvises derfor, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Selskabet har dog forligsmæssigt tilbudt klager en erstatning på kr. 10.000 til at få taget gennemgået, og eftermonteret bindere. Klager har ikke accepteret dette tilbud.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Dansk Boligforsikring A/S har ved besigtigelserne kunnet konstatere, at taget på flere punkter ikke er oplagt iht. gældende producentvejledninger. Der er dog ikke konstateret fejl ved taget, som kan antages at ville medføre skader på bygningen. Klager har forsat ikke påvist skader på tag eller tagkonstruktion bortset fra de 2 to løse tegl, som blæste ned i forbindelse med en storm i december 2015.

Det forhold, at selskabet har meddelt klager, at en fastgørelse af de løse rygningstegl ikke ville være dækket af forsikringen, da udgiften hertil ikke ville overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000, kan ikke medføre, at klager så kan lade stå til, og undlade at udbedre forholdet. Uanset forsikringsdækning er klager forpligtet til at vedligeholde ejendommen. Skader der sker, som følge af ejerens manglende vedligeholdelse, er ikke dækket af forsikringen.

I forhold til de forskellige forhold, som ved besigtigelsen i 2013 konstateredes ikke at overholde gældende oplægningsvejledninger, gøres det gældende, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder en garanti for tagets håndværksmæssige udførelse. Da der forsat ikke - 4 år efter, at klager erhvervede ejendommen - er konstateret skader på tag eller underliggende bygningsdele, må det fastholdes, at det ikke er sandsynliggjort, at der ved klagers overtagelse af ejendommen skulle have været nærliggende risiko for skade.

Det bemærkes at selskabet i anledning af klagens indbringelse for Ankenævnet har ønsket at genbesigtige taget, med henblik på at gennemføre en lidt nærmere undersøgelse af tagstenes binding. Ved en fejl, er der endnu ikke blevet truffet aftale med klager om denne genbesigtigelse."

Klageren har i mail af 26/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"I Dansk Boligforsikrings bemærkninger skriver de, at jeg ved 2. genvurdering ikke havde udbedret løse rygningstegl og lignende, men ved skadesanmeldelse pointerede de, at jeg under ingen omstændigheder måtte udbedre evt. skader, da det måske kunne forværre situationen. Så det med de løse rygningstegl der ikke er fastgjort endnu, er bare en vej ud deres ansvarsproblem. Hvorfor så tilbyde 10000,- kr. for at udbedre dette, da de også skriver, at det er under bagatelgrænsen på 5000,- kr. ???"

Selskabet har i brev af 29/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at genbesigtigelsen ikke har givet selskabet anledning til at revurdere dækningsomfanget. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret skader på ejendommens tag.

Supplerende til klagers bemærkninger, kan oplyses, at Dansk Boligforsikringen ved indgivelsen af skadeanmeldelser gør opmærksom på, at der ikke bør ske udbedring før selskabet har haft lejlighed til at besigtige skaden. Dette fremgår også af forsikringsbetingelsernes pkt. 10.

Selskabet har ikke efterfølgende besigtigelsen anmodet klager om at undlade at udbedre/ vedligeholde taget."

Klageren har hertil i mail af 14/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "For det første vidste jeg ikke, at Dansk Boligforsikring, er STATSEJET. For hvem ud over Staten undersøger sig selv. Det gør Dansk Boligforsikring!!. Og hvad kan man så fovente som svar. Ja det som jeg fik……
>
> Det kan man jo så se i denne rapport som [bygningskonsulent 2] har udfærdiget. Der er mange ting som 'blæser i vinden', så som I STOR UDSTRÆKNING ER BUNDET, og UMIDDELBART, og FORMODENTLIG OGSÅ BUNDET. Han virker jo meget usikker på, at dette ikke er en opgave, som han magter. Han nævner jo også ved besigtigelsen, at der kan ligge mange bindere ved tagrender, som følge af at de ikke er korrekt monteret, eller faldet af. Hvis der er så mange bindere ved tagrenden, er taget så forsvarligt bundet???
>
> Så hvor sikker er denne vurderingsmand på, at dette stykke arbejde er udført til Hans eller Min fordel???
>
> Det undre mig også meget, at Dansk Boligforsikring tilbyder 10000 kr til AT EFTERMONTERE BINDERE HVOR DE MANGLER ??, og så nu konkluderer at taget ligger som det skal og at skaden er under BAGATELGRÆNSEN, det hænger da heller ikke sammen. Som jeg kan se har en stor del tegl løftet/rykket sig, og ved skorstenen især.
>
> I henhold til [bygningskonsulent 1's] besigtigelse d. 3/9-2013, bliver der beskrevet fejl og mangler under punktet 'BESIGTIGELSEN'. Der beskriver han fejl og mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det eneste punkt der er at finde i tilstandsrapporten er punktet vedr. rørgennemføringer.
>
> [Bygningskonsulent 1] konkluderer da også at det er håndværksmæssigt SJUSKET udført. Hvis en rutineret bygningsvurderingsmand kan udtale sig sådan, må der da være noget om det. Se billederne fra sagsakterne. Så hvis hans konklusion er sådan, kan man da også tænke på, hvordan meget andet er håndværksmæssigt sjusket udført, bl.a taget!!"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder korrespondance, taksatorrapporter og fotos. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets taksatorrapport af 9/3 2013 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen kunne følgende forhold ved taget registreres:
>
> - Minimalt overlæg mellem tegl og skotrendeprofiler …
> - Ingen tætning mellem tegl og skotrendeprofiler …
> - Inddækning på skorsten er håndværksmæssigt ikke korrekt … men tilsyneladende tæt.
> - Skotrendeprofil er ikke tæt i samling i top …
> - Enkelte tegl i rygning er ikke fastgjort …
>
> …
> Konklusion
> Taget bærer på flere områder præg af at være udført håndværksmæssigt sjusket.
>
> Taget er som nævnt udført tilbage i 2004, og udførslen er mig bekendt ikke underlagt lovkrav, men alene produktanvisninger/vejledninger.

Der kunne ved besigtigelsen ved stikprøver ikke registreres følgeskader efter de registrerede forhold."

Af selskabets brev af 19/11 2013 til klageren fremgår bl.a.:

"5. Rygningstegl er ikke fastgjort

Kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Det vurderes, at der er tale om nogle få tegl der har sluppet i limningen. Forholdet kan i givet fald udbedres for et mindre beløb."

Af klagerens brev af 9/12 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg skriver til jer, fordi mit tag har lidt stormskade i week-enden 5-6/12-2015. Der er blæst 2 tegl af og en del af taget har forskubbet sig.

Da vi i 2013 anmeldte en skade på taget, da vi erfarede at taget ikke var lagt korrekt op, afviste I det med, at der havde jo ikke været skade på taget i ca. 10 år taget havde ligget.
…
…Jeg vil hermed anmode jer om at genoptage denne skadessag, da jeg nu mangler noget 'tag' over hovedet.

I kan evt. henvende jer til mit [husforsikringsselskab], da de vil lægge klausul på/tage forbehold, hvis det er [husforsikringen], der skal dække skaden."

Af selskabets taksatorrapport af 15/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Manglende bindere tagsten.

Beskrivelse:
Enkelte ryg- og gratsten samt tagsten øverst i tagflade ved skorsten har løsnet sig og er lettere forskubbet som følge af seneste stormvejr fra vest …

Kundens bygningsforsikring skal have tilbudt at dække stormskaderne, men som følge af manglende fastgørelse af tagsten (bindere) tager forsikringsselskabet forbehold for yderligere fremadrettet.

Mange ryg- og gratsten er fastgjorte, men enkelte er uden binding, og enkelte af disse har formået at løsne sig i stormvejret.

Forholdene blev erkendt allerede i forbindelse med kundens første skadeanmeldelse tilbage i august måned 2013. I den mellemliggende periode har kunden ikke udført arbejder af nogen art på tagdækning/undertag mv.

Nu mere end to år efter sker der så skade på taget som følge af stormvejr.

Konklusion:
Tagsten på taget er som nævnt ikke fastgjort, som foreskrevet i diverse anvisninger/vejledninger. Formålet med at binde tagsten er at undgå, at disse blæser af i stormvejr. I praksis bindes imidlertid ikke alle tagsten, hvorfor det af samme årsag ikke helt kan

undgås, at der til trods for anvendelse af korrekt antal bindere alligevel kan opstå stormskader på taget.
Generelt på tagfladen ser jeg intet problem. Det er en løs tagsten ved rygning/skorsten, der er blæst ned. Den var også løs i 2013. Tagstenen er skåret og har oprindeligt været limet fast. Der er sket lidt forskydning af tagsten i samme område …"

Af selskabets mail af 22/12 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"Konsulenten oplyser, at der kunne ses tagbindere på tagfladen og at de fleste rygnings- og grat sten er fastgjorte.

I forbindelse med den seneste storm har enkelte rygnings- og gratsten uden binding løsnet og forskubbet sig.

Allerede tilbage i november 2015 blev dette forhold behandlet af [selskabets klageansvarlig] i afgørelse af 19. november 2015. Der var anmeldt at rygningstegl ikke var fastgjort og dengang blev der ved besigtigelsen konstateret at få tegl havde sluppet i limningen og at forholdet kunne udbedres for et mindre beløb.

Forholdet blev ikke udbedret, og det ses nu at der er minimum et sted hvor den løse rygningssten er faldet ned. Den øvrige tagflade er uden skader og så intakt ud ved den seneste besigtigelse.

Henset til at konstruktionen ikke blev udbedret i forbindelse med at der i første omgang blev konstateret løse tagsten på rygningen og at taget i øvrigt har holdt og fungeret siden taget blev lagt op i 2004 vurderes det ikke at medføre nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det anmeldte forhold er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand - se pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, men jeg vil dog for at afslutte sagen tilbyde en kontanterstatning på kr. 10.000,- før selvrisiko til fuld og endelig afgørelse af sagen. Dette beløb indeholder to håndværkere der i 1 dag gennemgår taget og eftermontere bindere på de rygnings- og gratsten der mangler samt opretter eventuelle skævheder.

Er du indstillet på at afslutte sagen bedes du fremsende kontooplysninger og så vil jeg udbetale erstatningen."

Af selskabets taksatorrapport fra genbesigtigelse den 27/7 2016 fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelsen tager udgangspunkt i anmeldelse om manglende tagbindere. Taget blev gennemgået sammen med kunden.

Tagbelægningen er udført i en sort glaseret fals tagsten, model romer fals. Oplagt i 2004 (sælger oplysninger). Undertag er banevare.

Der kan på dagen konstateres bindere. Taget er i stor udstrækning bundet med sidefalsbinder, dog kan der også ses enkelte nakkebindere.

Umiddelbart ser det ud til at taget er bundet i diagonalt system.
Det er konstateret ved stikprøvetagning på flere tagsider. Når jeg finder en binder, passer det med, at der også er en binder ovenfor, når man følger diagonalen.

I 2004 var det normalen at man bandt hver 3 tegl i et diagonalt system, og sådan er dette tag formodentlig også bundet…

Det skal dog siges, at der nemt kan smutte et par bindere når man går og binder tegl. Hvis man flere gange løfter tegl for at lede efter bindere, vil der ofte også kunne smutte nogen af. De er ikke beregnet til at blive løftet så meget efter de er bundet.

Der er ingen skader på taget, som kan relateres til manglende binding.

I forbindelse med storm er der blæst 2 tegl stykker (1/4 tegl) ned. De stykker har været fastholdt af rygning/grat båndet. Her ville man normalt have limet skallen (stykket) til teglet neden under."

Nævnets sekretariat har bedt klageren oplyse, om bygningsforsikringen har besigtiget stormskaden, og klageren har i mail af 25/9 2016 til nævnet svaret:

"Som besvarelse på Jeres mail af 15/9-16, kan det oplyses at [husforsikringen] ikke har besigtiget stormskaden. De har i stedet sendt vedhæftede mail, hvor de bekræfter at de tager et forbehold for fremtidige stormskader."

Af bygningsforsikringens mail af 7/12 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"Du har anmeldt en stormskade på dit tegltag.
Der er der blæst 1-2 tegl af, og den del har forskubbet sig.

Vi vil gerne dække dette som en stormskade.
Her har du en selvrisiko på 4.000 kr.

Som vi talte om, kan dette muligvis udbedres inden for din selvrisiko.

Sagen afsluttes derfor herfra, men kan genåbnes hvis skaden større end først antaget.

Da du har oplyst at taget ikke overholder forskrifterne, idet tegl ikke de tilstrækkelige bindere, vil vi fremover tage forbehold mod stormskader på taget."

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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.12
- Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 15/10 2012 og anmeldte, at der den 6/12 2015 var sket stormskade på taget, fordi det ikke var lagt korrekt op. Der var blæst to tegl af, og en del af taget havde forskubbet sig.

Selskabet har i brev af 13/7 2016 til nævnet oplyst, at "selskabet har dog forligsmæssigt tilbudt klager en erstatning på kr. 10.000 til at få taget gennemgået, og eftermonteret bindere. Klageren har ikke accepteret dette tilbud".

Selskabets bygningskonsulent har i rapport af 15/12 2015 anført, at enkelte ryg- og gratsten samt tagsten øverst i tagflade ved skorsten har løsnet sig og er lettere forskubbet. Mange ryg- og gratsten er fastgjorte, men enkelte er uden binding, og enkelte af disse har formået at løsne sig i stormvejret. Det er en løs tagsten ved rygning/skorsten, der er blæst ned. Stenen var også løs i 2013, da klageren anmeldte flere forhold ved taget.

Selskabets anden bygningskonsulent har i rapport fra genbesigtigelse den 27/7 2016 anført, at der kan konstateres bindere, og umiddelbart ser det ud til, at taget er bundet i diagonalt system. I 2004 var det normalen, at man bandt hver 3. tegl i diagonalt system, og sådan er dette tag formentlig også bundet.

9. 89084

Klagerens husforsikring dækker stormskaden, som formodes at blive under forsikringens selvrisiko på 4.000 kr. Husforsikringen vil fremover tage forbehold mod stormskader på taget på grund af klagerens oplysning om, at tegl ikke har de tilstrækkelige bindere.

Ifølge klageskemaet ønsker klageren at få taget udbedret efter gældende lægningsvejledninger.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fejl ved taget, som kan antages at ville medføre skader på bygningen, bortset fra to løse tegl, som blæste ned, og hvor udgiften til fastgørelse ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen og de fremlagte fotos finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved binding af tagfladerne, der udgør skader eller nærliggende risiko for skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets bygningskonsulent har konstateret, at der er bindere, og at det umiddelbart ser ud til, at taget er bundet i diagonalt system efter normen i 2004, da taget blev oplagt. Nævnet har endvidere lagt vægt på stormskadens beskedne omfang, idet tagfladerne bortset fra øverst ved skorsten, hvor rygningssten blæste af, ikke blev skadet ved stormvejret den 6/12 2015.

Nævnet finder, at det er bevist, at der er forhold ved ryg- og gratsten, der udgør skader eller nærliggende risiko for skader, men at klageren ikke har godtgjort, at omkostningerne til binding/limning af disse vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets bygningskonsulent har konstateret, at enkelte ryg- og gratsten ikke er fastgjorte, og at enkelte af disse har løsnet sig i stormvejret.

10. 89084

At klagerens bygningsforsikring vil tage forbehold for stormskader på taget på grund af manglende bindere, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningsforsikringen ikke har foretaget besigtigelse og har baseret dets afgørelse på klagerens oplysning om, at taget ikke er bundet efter forskrifterne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels