Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. december 2018 blev i sag nr. 92083:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
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 overtog huset den 1/8 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:
…

Bygnr	**Bygn**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m2**	
					Total	**Kælder**
1	A	Beboelse	1948	2	57	57
2	B	Overdækket terrasse	-	1	8	0

…
Registrering af bygningens tilstand
…
B Overdækket terrasse
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1. Ingen bemærkninger"

I klageskema af 18/3 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**

2. 92083

Sagen omhandler en skade på glastaget til en veranda som er bygget sammen med vores rækkehus. Glastaget består af en række U-formede råglasplader der holdes sammen af aluminiumsvinkeljern. Ind mod huset hviler glastaget på en bjælke der er boltet in i muren – og ud mod taget hviler taget på en bjælke der står på to nedgravede stolper. Skaden består i at glaspladerne har forskubbet sig udad, og når/hvis dette fortsætter vil falde ned og gå i stykker; nogle plader har forskubbet sig 3 cm andre kun ca. 1 cm.

Dansk Boligforsikring anerkender at denne type af skade er dækket af ejerskifteforsikringen, men mener at det er almindelig slid og udvikling en veranda - og at der formentlig vil gå mange år før glastaget falder ned. Vi derimod mener at skaden skyldes at bærebjælken ind mod væggen er underdimensioneret. Taget hviler derfor på en usikker konstruktion, og det er uforudsigeligt om det pludselig giver sig, fx en storm pludselig kan få taget til at give sig yderligere.

Danske forsikring har pr kulance tilbudt 10.000 kr. og foreslået en enklere udbedring, nemlig at 'fritskære glaspladerne, skubbe dem op på plade og fastfuge dem igen'. Problemet ved denne løsning er imidlertid at den bibeholder den ustabile konstruktion – det har jo netop vist sig at fuger ikke kan fastholde glaspladerne.

Vi har fået en tømrer til at give et tilbud som går ud på at nedtage glaspladerne, opsætte en ny og stærkere bærebjælke og genmontere glaspladerne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi har fået et tilbud på genopretning af glastag over terrasse på 26.125,- + Moms 6.531,25 i alt 32.656,25 kr. Det ønsker vi Danske Boligforsikring skal betale"

Selskabet har i brev af 19/4 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører en ældre glasoverdækning som har sat. Dansk Boligforsikring vurderer ikke, at sætningen skyldes underdimensionering, og har tilbudt dækning baseret på udgiften til en reparation af det eksisterende. Klager ønsker forholdet dækket iht. et tilbud på en mere omfattende løsning.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 31. juli 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 16. februar 2016 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. **Bilag B**

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 5. februar 2017, at glasplader på overdækningen ikke sluttede tæt til husmuren, **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 14. februar 2017, **bilag D**.

Selskabet har ved afgørelse af 30. marts 2017 afvist dækning, da forholdet ikke vurderedes at ville medføre nærliggende risiko for skade, **bilag E**. Selskabet har efterfølgende tilbudt pr. kulance at dække en reparation af taget til max kr. 10.000 inkl. moms.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1948. Der er ikke oplysninger om, hvornår overdækningen er udført. Skønsmæssigt er den 30 - 40 år gammel.

Klager oplyser, at forholdet blev erkendt d. 5. august 2016, i forbindelse med at der skulle opsættes facadestillads til brug for en udskiftning af taget.

Det oplyses i skadeanmeldelsen, at man i august 2016 konstaterede, at tagpladerne ikke sluttede tæt til murværket, men at det først i januar 2017 efter nedtagning af stilladset blev konstateret, at den bærende bjælke, der er fastgjort til muren, havde givet sig.

Dette blev ifølge det oplyste konstateret af anden tømrer, og denne har derfor konkluderet, at bjælken ikke har tilstrækkelig styrke til at bære taget.

Selskabet har forsøgt at indhente yderligere oplysninger om forholdet, som det så ud før stilladset blev opsat, men dette har ikke været muligt. Klager har ikke taget billeder af forholdet da det blev erkendt i august 2016, og der foreligger heller ikke billeder, der viser huset med opsat facadestillads.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har konstateret, at bjælken er forsvarligt monteret på facademuren, med egnede ekspansionsbolte, monteret ca. pr. 60 cm. Det er ikke besigtigelseskonsulentens opfattelse, at forholdet kan tilskrives underdimensionering.

Det er sandsynligt, at der kan være sket en sætning i bjælken i forbindelse med, at der har været opstillet stillads på overdækningen. Der er ingen anden adgang til taget, end henover overdækningen, og stilladset må derfor nødvendigvis have været opstillet ovenpå overdækningen.

Klager har oplyst, at der blev udlagt plader til beskyttelse af glasset, men dette vil ikke i sig selv kunne forhindre, at der vil blive tilført overdækningen en yderligere belastning, som overdækningen ikke har været dimensioneret til. Alt andet lige vil der uundgåeligt have været en del trafik henover taget, i forbindelse med udskiftningen af tegltaget på hovedhuset.

I forbindelse med opsætningen af stilladset har der været alle muligheder for at se nærmere på den bærende bjælke, og når man ikke i den forbindelse konstaterede, at bjælken havde vredet sig, skyldes med stor sandsynlighed, at dette netop først er sket i forbindelse med den ekstra belastning, som stillads m.m. har tilført taget.

Overdækningen har været der i mange år, men der er ikke konstateret nedbrud i bjælken, på trods af, at der er stor risiko for ophobning af fugt bag bjælken. At der ikke ses rådskader tyder på, at det først er for nylig, at bjælken har vredet sig.

Klager har valgt at vente 6 måneder med at anmelde forholdet, og har i mellemtiden fået udført arbejder, der med stor sandsynlighed har tilført konstruktionen en betydeligt større belastning, end den har været dimensioneret til.

Under de omstændigheder er det klager, der må påvise, at den ekstra belastning, ikke har haft nogen betydning for overdækningens tilstand.

Dansk Boligforsikring har tilbudt klager en kulancemæssig erstatning, som er opgjort ud fra prisen på en reparation ved bevarelse af konstruktionen. Det findes ikke sandsynliggjort at murremmen skulle være underdimensioneret eller, at der i øvrigt skulle være behov for forstærkning af konstruktionen."

Klageren har i brev af 21/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan kun forsikre om at vi opdagede at der var en form for skade i begyndelsen af august 2016, da stilladsopsætning og afdækning af glastaget skulle finde sted, men at vi på dette tidspunkt ikke kunne gennemskue hvad der var galt - vi kunne heller ikke se det fordi glastaget nu var afdækket. Den egentlige identifikation af hvad skaden gik ud på kun først ske i januar, da afdækningen var kommet af og tømreren igen havde tid til at kigge på det og komme med bud på hvad der skulle gøres og hvad det ville koste …

Derudover er er undervejs i behandlingen af skadesanmeldelsen en række underlig skift i syn på sagen hos Dansk boligforsikring.

- I besigtigelsesnotatet skriver konsulenten … fra Dansk Boligforsikring at 'Bjælken der er monteret på selve huset har vredet sig' - men senere i svar på klagen skriver … fra Dansk Boligforsikring at 'Dansk Boligforsikring vurderer ikke, at sætningen skyldes underdimensionering'. Begge dele kan jo ikke være sandt!
- Dansk Boligforsikring anfører i deres svar på klagen at de gerne ville have haft 'oplysninger om forholdet, som det så ud før stilladset blev opsat, men dette har ikke været muligt. Klager har ikke taget billeder af forholdet da det blev erkendt i august 2016, og der foreligger heller ikke billeder, der viser huset med opsat facadestillads'. Det er selvfølgelig rigtigt, og jeg ville da også i dag ønske at jeg havde brugt tiden fra overtagelsen af huset d. 1 august til opstilling af stilladset d. 5 august til at tage billeder af alle hjørner og kroge af huset hvor der kunne tænkes at være skader. Jeg har imidlertid opført mig som et helt normalt menneske optaget af de mange andre gøremål der er når man overtager et hus.
- Dansk Boligsikring anfører også i deres svar på klagen at 'Det er sandsynligt, at der kan være sket en sætning i bjælken i forbindelse med, at der har været opstillet stillads på overdækningen. Der er ingen anden adgang til taget, end henover overdækningen, og stilladset må derfor nødvendigvis have været opstillet ovenpå overdækningen.' Det er meget muligt at Dansk Boligforsikring anser det for 'sandsynligt', men det er ikke 'sandt'. Stilladset hvilede naturligvis ikke på overdækningen af glastaget, men på vores og naboens (det er et rækkehus) murede karnapper med zinktag.
  Overdækningen af glastaget bestod blot i tynde masonitplader der var lagt over glastaget for at forhindre at mindre byggematerialer skulle falde ned og beskadige glastaget, mens der blev arbejdet på taget på hovedbygningen. Dansk boligforsikrings svar vidner i øvrigt om en rigtig dårlig forståelse af hvordan dette glastag overhovedet er konstrueret. Man ville slet ikke kunne anbringe et stillads ovenpå glastaget uden at smadre glasset. Alt dette ville Dansk Boligforsikring let have kunnet få indsigt i ved at kontakte en eller begge de to

involverede tømrermestre. Jeg gav Dansk Boligforsikring kontaktinformation da de bad om det, men de har mig bekendt ikke benyttet sig af dette. I stedet vælger de at antyde at begge tømrermestrene og jeg lyver.

…

- Konstruktionen af glastaget og i særdeleshed bærebjælken mod huset er underdimensioneret. I besigtigelsesnotatet skriver Dansk Boligsikrings egen konsulent … således at 'Bjælken der er monteret på selve huset har vredet sig'.
- Det arbejde der har været på taget på hovedhuset og det dertilhørende stillads har ingen indflydelse haft på skaden. Dansk boligforsikring har til gengæld vist at de ikke rigtig forstår hvordan glastaget er skruet sammen, eller hvordan stilladset har været sat op; ligesom Dansk Boligforsikring har undladt at bruge den kontaktinformation jeg har givet dem der netop kunne have givet dem den nødvendige indsigt.
- Jeg mener ikke at det er risikopådragende at jeg opført mig som en helt normal boligkøber og undladt at tage billeder af alle dele af hus og tilbygninger straks efter overtagelse. Jeg har opført mig som et helt normalt menneske ville gøre.
- Dansk Boligforsikrings forslag til en udbedring vil ikke løse problemet med underdimensionering, men blot bringe taget tilbage til samme konstruktionsmæssige udgangssituation som netop har forårsaget skaden."

Selskabet har i brev af 13/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende den anmeldte skade, er der reelt tale om to forhold, der rent konstruktivt er uafhængige af hinanden.

Dels har den rem der er monteret på muren med ekspansionsbolte vredet sig, og dels har glaspladerne forskubbet sig lidt udad. De to forhold kan udmærket være sket uafhængigt af hinanden, og det ene forhold er ikke en naturlig følge af det andet. Begge forhold syntes dog at måtte være opstået, som følge af en unormal last på overdækningen.

Selve overdækningen er en relativt let konstruktion, og dimensionen på murremmen og det antal ekspansionsbolte der anvendt, kan ikke kritiseres. På dette grundlag kan konstruktionen ikke siges at være underdimensioneret, og det vrid der er opstået på bjælken kan ikke tilskrives underdimensionering.

Besigtigelseskonsulenten har derfor heller ikke vurderet, at det ville være nødvendigt at udskifte eller forstærke remmen.

Glaspladerne ses, at have forskubbet sig ca. 15 mm udad. Forskydninger er sket ovenpå remmen, og det er som sådan ikke en umiddelbar følge af at remmen har vredet sig. Forskydningen i glaspladerne ses tydeligst nedefra, da det må lægges til grund, at silikone fugen oprindeligt har ligget i hjørnet mellem rem og glasplader.

Det ses at forskydningen er sket i nyere tid, da der ikke se nogen algevækst på det yderste af glaspladerne, der nu ligger frit af dæklisten. Der er ikke noget til hinder for, at glaspladerne kan skubbes tilbage på plads, og evt. sikres med et beslag.

Klager skriver, at de ikke kunne se forholdet, efter at taget var blevet overdækket med plader, i forbindelse med renoveringen af taget. Dette må vel forstås således, at det ikke det forud for op-

sætningen af stilladset var muligt at konstatere forskydningen i glaspladerne, hvilket peger på, at forskydningen netop er opstået i forbindelse med arbejdet.

Der er enighed om, at det ikke umiddelbart er muligt at opsætte et stillads ovenpå glasoverdækningen. Det må dog konstateres, at der mellem de to zinktage klager nævner, er spænd på 5 meter, hvilket vil kræve en betydelig styrke i stilladset, hvis ikke der findes understøtningspunkter. Dertil kommer at adgangsforholdene ind til stilladset har været dårlige, hvilket jo også må have udgjort en praktisk udfordring både i forbindelse med opsætning og nedtagning, samt i forbindelse med arbejdets udførelse.

Selskabet har ingen konkret viden om, hvorledes man rent praktisk har løst disse problemer. Umiddelbart syntes de to små zinktage heller ikke dimensioneret til den betydelige last fra et stillads, og dette er naturligvis også årsagen til, at vi har efterlyst nærmere oplysninger fra klager, hvilket vi som bekendt ikke har modtaget.

I det omfang, der ikke i forbindelse med arbejdet var nogen form for last på glastaget eller på murremmen, ses der i øvrigt heller ingen begrundelse for, at klager vælger at vente et halvt år med at anmelde forholdet. Tværtimod havde det jo været oplagt at få set nærmere på forholdet mens stilladset var oppe, da man jo netop her ville have haft nem adgang til at besigtige, samt til evt. at montere en bedre inddækning mod muren.

Endelig er der ingen der kræver, at man som huskøber starter med at gennemfotografere huset. Derimod ville det ikke have været unormalt, om man, efter at have konstateret noget konstruktivt galt med en bygningsdel, dels havde undersøgt forholdet lidt nærmere (hvilket jo bare have krævet at man løftede de lette afdækningsplader, som ifølge klager lå løst ovenpå glaspladerne) og dels - hvis man vælger ikke at inddrage sit forsikringsselskab - sørger for at fotoregistrere forholdet.

Som sagen står nu, har vi ingen sikker viden om, i hvilket omfang det anmeldte forhold var tilstede på overtagelsestidspunktet. Dette til trods, har selskabet kulancemæssigt tilbudt klager dækning af udgiften til at udbedre forholdet iht. besigtigelseskonsulentens anvisning.

Det er selskabets opfattelse, at det - i en situation, hvor klager venter 6 mdr. med at foretage anmeldelse, må være klagers risiko, at det ikke er muligt med sikkerhed at afgøre i hvilket omfang det anmeldte forhold også var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Hvis ankenævnet mener, at kunne lægge til grund, at det anmeldte forhold har været tilstede på overtagelsestidspunktet, gøres det gældende, at konstruktionen er af ældre dato, og at den oprindeligt er udført konstruktivt forsvarligt. Klager har derfor ikke krav på at få dækket andet end en reparation af de eksisterende konstruktioner, jf. selskabets udbedringsanvisning."

Til dette har klageren fremsendt brev af 5/8 2018, hvori det bl.a. er anført:

"DB mener at anmeldte skade består af to forhold, der muligvis er konstruktivt uafhængige af hinanden. Den ene skulle være at den rem på muren der vredet sig, og den anden at glaspladerne har forskubbet sig udad. Vi er enige om at begge forhold har fundet sted - men DB mener at de kan være sket uafhængigt af hinanden.

Jeg er enig i at man kan forestille sig at glaspladerne har flyttet sig uafhængigt af remmen, fx i forbindelse med en storm, som DB selv tidligere har nævnt. Til gengæld mener jeg ikke at man kan forestille sig at remmen har forskubbet sig uden at det har fået glaspladerne til også at bevæge sig - og i og med at DB anerkender at remmen har forskubbet sig, må den jo være årsag til en del af skaden.

DB påstår end videre at begge forhold må være opstået af en unormal last på overdækningen. Der er så vidt jeg kan se en del andre muligheder, fx som den underdimensionering af remmen som jeg mener der er tale i kombination med stærk blæst som DB selv tidligere har nævnt. Når DB vælger formuleringen 'unormal last på overdækningen' er det formentlig for igen at antyde at stilladset har hvilet på glaspladerne, som jeg tidligere har forklaret og som de også nu anerkender ville være umuligt.

DB forsøget desuden at argumentere for at det ikke er nødvendigt at udskifte remmen og at den ikke er underdimensioneret. De mener at overdækningen er en let konstruktion, og at vriddet på bjælken ikke skyldes underdimensionering. Hertil vil jeg sige at der er tale om ganske tunge uformede råglasplader - og vi kan se at pladerne har skubbet sig og bjælken har vredet sig - så noget må jo være underdimensioneret.

Som noget nyt påstår DB at forskydningen er sket i nyere tid (formentlig for at styrke deres påstand om at forskubningen er sket i forbindelse med etablering af det nye tag på huset). Det begrunder de i at man ikke se nogen algevækst på den del glaspladerne, der er blevet skubbet fri af dæklisten. Det forstår jeg simpelthen ikke hvad de mener med. Der er hverken alger på den store del af glastaget der har ligget fri i al den tid huset har eksisteret - eller på den lille del som er blevet fri i forbindelse at pladerne har forskubbet sig. Vi taler om et sydvendt glastag med fald hvor kombinationen af regnskyl og sol formentlig umuliggør algevækst. Jeg har i hvert fald aldrig set nogen alger noget sted på glastaget. Vi ved altså ikke hvornår skaden er sket, om det er på en gang eller ad flere gange - og 'algeargumentet' kan endvidere slet ikke bruges som indicium på at skaden skulle være i forbindelse med etableringen af vores stillads.

Selv om DB nu anerkender at det ikke er muligt at vi kan have ladet stilladset hvile på glastaget kommer de med en række påstande eller antydninger af at dette alligevel skulle være tilfældet, fx at afstanden mellem to zinktage er for står til et stillads, at små zinktage har været underdimensionerede til et stillads, at der går tid fra vi opdager skaden til vi får den præciseret tilstrækkeligt til en anmeldelse

De anfører endvidere fejlagtigt at de har efterlyst nærmere oplysninger herom, som de ikke har modtaget. Det passer ikke! Jeg har jo netop tidligere givet dem udførlig kontaktinformation til de tømrermestre (… og …) der var tilstede da vi opdagede skaden. DB har selv valgt ikke at benytte denne information! DB afslutter med at betvivle at skaden var sket på overtagelsestidspunktet. Essensen synes stadig at være at DB mener at jeg og to tømrermestre, som DB ikke har fundet det umagen værd at kontakte, alle lyver om hvornår skaden blev optaget og hvordan det er sket."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 5/2 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
Vi har fået nyt tag på selve huset, og da tømreren i begyndelsen af august ville undersøge, hvordan de kunne stille stilladset - før igangsættelsen af byggeriet - blev han opmærksom på, at glastagpladerne ikke sluttede tæt til murværket. Vi var på det tidspunkt usikre på hvad skaden bestod i.

Ved et senere nærmere eftersyn her i januar 2017, med en anden tømrer, fandt vi ud af, at bjælken, der holder tagpladerne ind mod huset har givet sig lidt, og derfor skrider tagpladerne ud mod haven.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Bjælken der holder den ene side af vores overdækkede terrasse synes at være underdimensioneret i fht at kunne holde vægten af glaspladerne på plads, og disse er heller ikke fastgjort på nogen måde. I regnvejr regner det ned på terrassen, hvor vandet kan løber ind bag bjælken og langs med husmuren ned på fliserne. Dette kan skabe råd i bjælken, og vi risikere desuden at såvel taget skrider længere ud, som at glaspladerne falder ned hvis de giver sig længere end bjælken kan holde dem.

Vi beder derfor ejerskifteforsikringen om at dække udbedringen af skaden. Vi har fået en anden tømrer til at give et forslag til, hvordan arbejdet kan foretages. Han siger at det er nødvendigt at tage glaspladerne ned, og montere en ny bjælke på huset, der er tilstrækkelig kraftig til at kunne holde glaspladerne, og derefter genmontere glaspladerne.

I tilstandsrapporten fremgår det, at til tagkonstruktion/-belægning er der ingen bemærkninger, og sælger har fortalt, at taget er i orden.

Vi har hentet et tilbud på udbedring hos Tømrermester … - som lyder på

Tilbud på genopretning af glastag over terrasse på adressen:
kr: 26.125,-
Moms kr:
6.531,25
_____
I alt kr:
32.656,25"

Af taksators besigtigelsesnotat af 16/2 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
På husets sydside er der for en del år siden opført en glasoverdækning mellem karnappen og naboskellet som er en teglvæg, foto 1
Glaspladerne ligger af på en, på huset monteret træbjælke, foto 2-4 og en limtræsdrager yderst på terrassen, foto 6-7 og 9 Yderst ligger glaspladerne helt tæt ned på limtræsbjælken, foto 6-7.

Bjælken der er monteret på selve huset har vredet sig. Den er befæstet i muren med ekspansions bolte, foto 3-4-8 og ses ikke nede fra som rådden, foto 14. Selve glassene ligger i et metal U-profil. Det ser ud til at glaspladerne er fuget fast ovenpå bjælken. Her ses det hvor langt pladerne er gledet ud, foto 10-13

Kigger man ud oppe fra 1.sal kan man se der er frit udsyn ned ovenpå den bjælke der er monteret på væggen, og som holder pladerne, foto 15
Herfra kan min lommekniv stikkes ½-1cm ned i træet.
Foto 16-18 er taget henover glastaget, hvor det ses at glaspladerne er monteret i et U-profil.

Konklusion:
Pladerne har ligget der i en del år. Der er ikke inddækket med den store omtanke mellem huset og glastaget, hvor vand har kunnet rende ned og opfugte bjælken. Dog uden at dette har medført rådskader af betydning.
Glaspladerne kan ikke skubbes med hånden, hvorfor jeg ikke mener der er nærliggende risiko for skade. Det er umiddelbart vanskeligt at sige hvorfor glasset har forskubbet sig. Forholdet må mest sandsynligt tilskrives slid og ælde, muligvis storm fra et uheldigt hjørne.
Det har konstruktiv betydning på selve bjælken og styrken i taget, men det er ikke nævneværdigt råddent og bærer stadig, trods at det har slået sig.

Alderen på det skadede? Alt mellem 20 og 40 år
Det en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.
Jeg vurderer ikke der er følgeskader eller risiko for nærliggende skade, her under FT's frygt for at pladerne skal blæse ned.

Tilstandsrapport:
Intet.

Udbedring:
Jeg har foreslået at man fritskærer glaspladerne, skubber dem op på plads og fastfuger dem igen, behandler bjælken oppefra med et middel mod råd, monterer en zinkinddækning der går fra muren og ned over glaspladerne. Derudover kunne man overveje, at montere nogle små vinkler yderst, så pladerne ikke kan glide ud.
Jeg vil antage at det vil ligge på to manddages arbejde + lidt materialer.
Overslag ca. kr. 8.000,00"

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.15 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 vedligeholdelsesarbejde 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."

Nævnet har fået forelagt fotos af taget.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, der er opført i 1948, den 1/8 2016. Huset er et rækkehus med en karnap ud til baghaven. Mellem karnapperne i klagerens og naboens huse er der på et tidspunkt etableret en veranda. Verandaens tag består af glasplader, der ind mod huset hviler på en bjælke, som er fastgjort til husets ydervæg. Klageren anmeldte den 5/2 2017, at bjælken syntes at være underdimensioneret i forhold til at kunne holde vægten af glaspladerne, da glaspladerne ikke længere sluttede tæt til murværket. Klageren ønsker opsætning af en ny og stærkere bærebjælke.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at "Selve overdækningen er en relativt let konstruktion, og dimensionen på murremmen og det antal ekspansionsbolte der anvendt, kan ikke kritiseres … og det vrid der er opstået på bjælken kan ikke tilskrives underdimensionering". Selskabet har også anført, at forskydningen af glasplader kan være opstået i forbindelse med arbejdet med at udskifte rækkehusets tag, hvor der var opsat en stillads mellem karnapperne. Selskabet har pr. kulance tilbudt at betale klageren 10.000 kr., svarende til taksatorens forslag til udbedring af verandaens tag.

Selskabet har tillige anført, at "Hvis ankenævnet mener, at kunne lægge til grund, at det anmeldte forhold har været tilstede på overtagelsestidspunktet, gøres det gældende, at konstruktionen er af ældre dato, og at den oprindeligt er udført konstruktivt forsvarligt. Klager har derfor ikke krav på at få dækket andet end en reparation af de eksisterende konstruktioner, jf. selskabets udbedringsanvisning."

11. 92083

Klageren har blandt andet anført, at "glaspladerne har forskubbet sig udad, og når/hvis dette fortsætter vil falde ned og gå i stykker; nogle plader har forskubbet sig 3 cm andre kun ca 1 cm". Klageren har også anført, at "vi opdagede at der var en form for skade i begyndelsen af august 2016, da stilladsopsætning og afdækning af glastaget skulle finde sted, men at vi på dette tidspunkt ikke kunne gennemskue hvad der var galt".

Klageren har videre anført, at selskabets kulancemæssige løsning vil "bibeholde den ustabile konstruktion – det har jo netop vist sig at fuger ikke kan fastholde glaspladerne".

Taksator har i sin rapport af 16/2 2017 blandt andet anført: "Bjælken der er monteret på selve huset har vredet sig. Den er befæstet i muren med ekspansions bolte … Det er umiddelbart vanskeligt at sige hvorfor glasset har forskubbet sig. Forholdet må mest sandsynligt tilskrives slid og ælde, muligvis storm fra et uheldigt hjørne. Det har konstruktiv betydning på selve bjælken og styrken i taget, men det er ikke nævneværdigt råddent og bærer stadig, trods at det har slået sig. Alderen på det skadede? Alt mellem 20 og 40 år. **Udbedring:** Jeg har foreslået at man fritskærer glaspladerne, skubber dem op på plads og fastfuger dem igen, behandler bjælken oppefra med et middel mod råd, monterer en zinkinddækning der går fra muren og ned over glaspladerne. Derudover kunne man overveje, at montere nogle små vinkler yderst, så pladerne ikke kan glide ud."

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3 dækker forsikringen 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. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

12. 92083

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bjælken (murremmen), som bærer glastaget ind mod huset er underdimensioneret i et omfang, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at remmen har båret taget imellem 20 og 40 år, og at vridningen af remmen kan skyldes andre forhold end vægten af glastaget.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet pr. kulance har tilbudt at dække udgifter svarende til den reparationsløsning, som selskabets taksator har foreslået.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels