Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. november 2018 blev i sag nr. 92492:

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 ejerskifteforsikring. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom pr. 10/2 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/9 2011. Ejendommen er opført i 1977. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om tagkonstruktionen af relevans for sagen.

I klageskema af 27/6 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "Jeg ønsker at klage over Dansk boligforsikrings afvisning af min forsikringsskade (police ...) på mit tag under ejerskifteforsikring hos dem. Det blev konstateret at mine tagsten lå skævt, de slog et sving i den ene retning på den ene tagflade og modsat på den anden side, da jeg i sensommeren -17 ville have skiftet tagrender fra de gamle skjulte tagrender til åbne, samt skiftet stern og gavlflader til vedligeholdelsesfrit materiale. Jeg henvendte mig først til min villaforsikring, der kunne fortælle at det ikke var en stormskade, da der ikke var noget at se på vindkrydsene i den nordlige ende af taget. Til gengæld var der slet ikke nogen afstivning i form af vindkryds eller andet i den sydlige ende af taget. De fortalte mig at spærene var så eksede at der var nedstyrtningsfare og tog forbehold for min stormskadeforsikring indtil taget havde tilstrækkelig afstivning (bilag 1). Tilstandsrapporten (Bilag 2) gjorde ikke opmærksom på nogle fejl, mangler eller skader i tagets konstruktion, på trods af at huset var bygget uden vindkryds i den ene ende. Jeg henvendte mig derfor til min ejerskifteforsikring, Dansk boligforsikring. De sendte en mand ud, der kun kiggede efter

vandret skævhed selv om problemet var at spærene var eksede og ude af lod, hans notat er vedlagt i bilag 3 (skulle have været vedlagt, men jeg har ikke samtykke til at viderebringe det). Dansk boligforsikring afviser med henvisning til at da det ikke er styrtet sammen endnu så gør det det nok heller ikke (bilag 4). Hvilket jo fuldstændig ignorerer det faktum at der med snigende skader som denne kommer et 'point of no return' hvor der er umiddelbar risiko for sammenstyrtning. På et tidspunkt er det jo lige før det styrter sammen og faktisk jo længere tid der går, jo tættere kommer man til det punkt. Hvis man bygger et hus i dag med den mangelfulde tagkonstruktion mit har. Ja, så bliver det nok stående i 40 år, men det er usandsynligt at ét der har stået i 40 år bliver stående ret meget længere. Jeg får en uvildig byggesagkyndig til at udfærdige et notat (bilag 5) og klager til Dansk boligforsikring (bilag 6). De fastholder afvisningen, nu med henvisning til at hvis det var sket ved vridning over tid på grund af manglende afstivning ville man kunne se det på tagstenene (bilag 7). Da det netop var på den udvendige tagbeklædning vi fik øje på skaden klager jeg igen, nu til Dansk boligforsikrings klageafdeling (bilag 8). Endelig accepterer de at spærene er skæve og at huset var bygget uden tilstrækkelig afstivning, og dækker nu afstivningen af taget, men afviser stadig at dække en opretning af taget da de mener skævheden kun er kosmetisk og ikke har nogen praktisk betydning (bilag 9) Dette sker i januar -18. I foråret går jeg så igen i gang med at få lavet de tagrender, hvis skævheden kun er kosmetisk og uden praktisk betydning og jeg må kunne skifte tagrender, stern og gavlflader nu, mens taget jo ifølge Dansk boligforsikring fint kan stå til sin naturlige udskiftningstid om 10-20år. Tømmeren går i gang i juni men stopper hurtigt igen, fordi det ikke kan lade sig gøre lave gavlen ordentligt da den hælder 8cm over 2m. Jeg bliver derfor nødt til at skifte tag nu. Tilbud vedhæftet (bilag 10). Der er efterhånden gået råd i underbeklædningen ved tagrenden og den er begyndt at falde ned selv, så det skal ordnes nu. Jeg vil selvfølgelig så skifte til tidssvarende vedligeholdelsesfrie materialer og dermed skal gavlen også skiftes. Det skal jeg kunne gøre uafhængigt af taget hvis tagets skævhed kun er kosmetisk.

Dansk Boligforsikring burde have betalt for opretning af taget med det samme. Skævheden er en skade, det er en deformering, der nedsætter både værdi og salgbarhed af huset. Først efter flere måneders kamp vedgår Dansk boligforsikring at der er en skævhed i taget. Sandsynligvis ved en gammel stormskade og at den skade har været der længe - fra før jeg købte huset. Samtidig vedgår de at huset var bygget uden tilstrækkelig afstivning. Om det skæve tag, skyldes den manglende afstivning eller er fra en gammel stormskade er jo ligegyldigt. Skaden var der længe før jeg købte huset og er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Men alligevel nægter de at udbedre den. Skaden er af meget mere end kosmetisk art da jeg ikke kan udbedre de skader jeg er klar over med de skjulte tagrender uden at skulle skifte tag. Det skæve tag er en deformering, der nedsætter bygningens værdi tilsvarende prisen på et nyt tag. Skifter jeg ikke tag nu, kommer den nye gavlbeklædning til at være ud af lod så den så vidt muligt passer eksisterende skæve tag. Ingen ved deres fulde fem vil købe det hus uden nedslag i prisen tilsvarende et nyt tag samt prisen for af- og genmontering af gavlpladerne så de passer til et lige tag. Prisen bare på taget overstiger 10% af den pris jeg købte huset til, det er absolut en 'væsentlig' nedsættelse af bygningens værdi. At jeg ikke kan udskifte af taget uafhængige bygningsdele til tilsvarende materiale når de kræver udskiftning uden at det forudsætter enten nyt tag samtidig eller dobbeltudgift (da gavlen så skal laves om) når taget senere skiftes er en nedsætning af brugbarheden – ved et anvendeligt tag har jeg det valg, der nu fratages mig. Jeg har ikke købt huset for at blive boende her til jeg skal bæres ud, jeg bryder mig ikke om parcelhuskvarterer og har aldrig set mig selv hér længere end til børnene er hjemmefra om ca 5 år. Salgsværdien er derfor lige så relevant som beboeligheden af huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? Godtgørelse for udskiftning af tag

Selskabet har i brev af 13/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører husets tagkonstruktion som er oprindelig fra husets opførelsestidspunkt 1976. Taget er opført i betontagsten på fabriksfabrikerede spær. Tagkonstruktionen er i den nordlige ende uden afstivning og tagsten ligger skævt. Klager har fået dækning til etablering af afstivning af tagkonstruktionen.

2. Sagsfremstilling
Klager overtog ejendommen beliggende … den 10. februar 2012. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Huseftersyn og tilstandsrapport blev udarbejdet på ejendommen den 30. september 2011, **Bilag B.**

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. For forsikringen gælder at der pr. skade er en selvrisiko på kr. 10.000, i alt kr. 28.000,- i forsikringens løbetid på 10 år, **bilag C.**

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse den 12. september 2017 at taget er skævvredet og skalrettes op, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen den 26. september 2018, **Bilag E**. Efterfølgende har der været korrespondance mellem først en skadebehandler og klager og efterfølgende Klageafdelingen og klager. Notat udarbejdet af besigtigelseskonsulenten blev udleveret til klager efter anmodning.

Klager har fået dækningstilsagn til etablering af afstivning af tagkonstruktionen jf. bilag 9.

Dansk Boligforsikring A/S har ved e-mail af 15. januar 2018 (bilag 9) opgjort erstatningen til kr. 13.598,38 i henhold til faktura modtaget fra klager og tilbudt at dække rådgiveromkostninger (som er på kr. 4.500,-). Den opgjorte erstatning er udbetalt til klager fratrukket selvrisiko.

Efterfølgende har der været en telefonsamtale mellem klageafdelingen og klagers håndværker (der er ikke noteret navnet på vedkommende) hvor forholdet omkring skævheder blev drøftet. Samtalen gav ikke anledning til yderligere skriftlig korrespondance.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Den anmeldte skade går på at tagsten ligger skævt. Klager har fået dækket afstivning af tagkonstruktionen.

Klagesagen vedrører således hvorvidt der er grundlag for at udvide dækningen til at omfatte en udbedring af skævheder i tagkonstruktionen/tagbelægningen.

Skævhederne er ikke nærmere omtalt i hverken notatet fra konsulenten eller fra klagers rådgiver. Derfor tages der udgangspunkt i de visuelt synlige skævheder som ses på fotos fra konsulentens besigtigelse **Bilag F** og i notat fra rådgiveren, bilag 5.

Der er ikke uenighed om at der er skævheder i tagkonstruktionen/tagbelægningen og at skævhederne højest sandsynligt var til stede da klager overtog ejendommen.

Dansk Boligforsikring A/S gør gældende, at de registrerede skævhederne ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade som skal udbedres.

Det er under behandlingen af skadeanmeldelsen og klagen lagt til grund, at der ikke er nogle utætheder eller skader som følge af den nuværende tilstand på tagkonstruktionen og tagbelægningen.

Dette stemmer overens med at der ikke er anmeldt eller i øvrigt registeret nogle skader eller utætheder som følge heraf.

Det er endvidere gjort gældende, at skævhederne ikke kan tillægges nogen praktisk betydning.

Dette skal ikke forstås sådan at det ikke kan have praktisk betydning for andre bygningsdele når disse skal udskiftes, men det er uden betydning i forhold til taget, dets holdbarhed og funktion.

Klager har ikke sandsynliggjort at der er risiko ved tagkonstruktionen og belægningen nu hvor der er foretaget stabilisering.

Det som står tilbage er, at skævhederne ifølge klager besværliggør processen med udskiftning af gavlbeklædning, tagrender og udhæng.

Det er ikke ejerskifteforsikringens opgave at gøre tagkonstruktionen klar til at der kan skiftes ovennævnte bygningsdele uden egentlig tilpasning efter de nuværende konstruktioner. De nye materialer må således tilpasses de eksisterende konstruktioner. Det må betragtes som forventelig at der skal laves nogle tilpasninger når der udskiftes bygningsdele på et hus som er 42 år gammelt.

Klagers håndværker har i en mail beskrevet at vindtræksbånd aldrig har været der og at han har har været naboejendommens loft, hvor tagkonstruktionen er identisk med manglende vindtræksbånd/ skråstivere. Ligesom han beskriver at det udvendigt er registeret at tagstenene ligger på samme måde som på klagers tag og at andre huse på [vej] har samme fejl – **Bilag G**

Der er ikke noget der tyder på at forholdene afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder, type og vedligeholdelsesstand.

Der er ikke skader eller nærliggende risiko for skader ved den aktuelle tilstand på taget og tagkonstruktionen og der er ikke grundlag for at udskifte hele taget.

En hypotetisk eventuel nedsat salgsværdi som følge af skævhederne er der ikke dækning for hos ejerskifteforsikringen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse, at klager ikke skal have medhold.

Klageren har i brev af 18/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

5. 92492

"Der er enighed om at huset var bygget uden tilstrækkelig afstivning i taget. Der er enighed om at taget var skævt da jeg købte huset, samt at hverken denne skævhed eller den manglende afstivning var beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er korrekt at andre huse (af samme bygherre) på vejen har samme problem, ejerne af de huse har dog købt dem før skævheden opstod da de har boet her siden 70érne. I min situation har jeg en tilstandsrapport, der bør gøre klart om der er fejl, mangler eller skader ved huset. Desuden har jeg en ejerskifteforsikring, der bør give dækning for fejl, mangler og evt. skader, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er en hel anden situation.

Ved købet bør jeg på baggrund af tilstandsrapporten kunne se hvor store omkostninger der er ved husets istandsættelse og vedligehold. Jeg ved derfor at de skjulte tagrender skal ordnes og får et overslag over det.

Jeg ved på grund af den mangelfulde tilstandsrapport ikke at taget er skævt derfor kan det jo ikke indgå i beregningerne af istandsættelsesudgifterne.

Da jeg så går i gang med at udbedre tagrenderne og det viser sig at det kommer op i en helt anden størrelsesorden fordi jeg er nødt til enten at rette taget op først eller komme ud i dobbeltudgifter da i hvert fald gavlbeklædning ville skulle tages ned og laves om hvis taget først laves senere ved ophør af dets forventede levetid.

Det viser sig så desværre at jeg har et forsikringsselskab, der er rigtig gode til at se uden om skaderne.

Det er lykkedes dem at tage billeder fra vinkler hvor skævheden næsten ikke ses – der er billeder i bilag 8 hvor den er tydelig. Besigtigelses notatet beskriver kun den vandrette skævhed:

"Besigtigelsesnotat
Anmeldt forhold:
Skævt tag.

Beskrivelse:
Indvendigt satte jeg nivellering op, og her kunne man se en skævhed fra gavlen i nord mod gavlen i syd, på ca. 5 til 6 cm. foto 3 til 6. "

Der ses til gengæld slet ikke på spærene som jo er problemet. Hvis han havde målt den lodrette skævhed i gavlen ville han have set at gavlen hældte 8cm over 2 meter – absolut ikke ubetydeligt. Men han så ikke efter.

Senere i notatet skrives:

"Er det en lovlig konstruktion: Ja

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet? Ja

Er der følgeskader: Nej"

Det var jo ikke en lovlig konstruktion uden afstivning i den sydlige ende af huset og der var jo følgeskader i for af skævheden, som alle nu senere er enige om er til stede. For at afgøre om det er 'sædvanlig'

byggemetode skal man nok se lidt længere væk end til nabohuset, der selvfølgelig har samme fejl da det er bygget af samme firma.

Det er korrekt at Dansk boligforsikring har dækket afstivning af taget, men ikke følgeskaderne (skævheden).

De tager deres beslutning på et fejlagtigt grundlag da de ved besigtigelse vender det blinde øje til skaderne.

Det handler grundlæggende om at jeg skal vide hvad jeg køber. Hvis der havde stået i tilstandsrapporten at der var skævvridning i spærene ville jeg have vidst at det ikke nødvendigvis var en simpelt ting at ordne de tagrender. Da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og denne skævhed er opstået på grund af en manglende bygningsdel Dansk Boligforsikring allerede har medgået må den yderligere udgift skævheden medfører også skulle dækkkes af ejerskifteforsikringen.

Da min tømrer ringede til Dansk Boligforsikring kunne han ikke få dem i tale. Det var en afsluttet sag og det ville de slet ikke diskutere. Det han forsøgte at foreslå var at jeg betalte de nye tagsten mens forsikringen betalte opretning af spær, stillads og den arbejdstid, der lå i at tage de gamle sten ned og lægge de nye op.

Altså tilsvarende at rette det gamle tag. Så jeg selv betalte for den øgede levetid af taget – men nej. Det kunne slet ikke diskuteres.

Dansk boligforsikring mener ikke at dække en hypotetisk nedsat salgsværdi – det er semantik. Om man siger huset var mindre værd end jeg betalte for det, eller det koster xxkr at rette skaden, eller huset er mindre værd ved salg uden genoprettelse af taget er det samme. Samme beløb, nemlig det det koster at rette taget op.

Så jeg beder dem egentlig ikke om at betale for et hypotetisk værdi tab ved salg, jeg beder dem betale for genoprettelse af taget og siger at jeg lider et økonomisk tab hvis de ikke gør det, hvad enten jeg selv retter det op (håndværkerudgifter) eller accepterer deres koncept om en 'kosmetisk skade uden praktisk betydning' og lader være (salgsværdi tab).

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag af disse gengives i det følgende:

Af byggeteknisk erklæring indhentet af klageren af 15/11 2017 fremgår blandt andet:

> " **Konklusion**
> Tilstandsrapporterne fra 2010 og 2011 nævner ikke, at spærene skulle være deformeret på besigtigelsestidspunktet. Det vurderes, at manglende vindafstivning over Der kan have medført en skævvridning af spærene, der først er blevet synlig ved indbygning af ovenlys.
>
> Der er ikke fremlagt dokumentation, der kan godtgøre, om der har været skævvridning af spærene på det tidspunkt, hvor der er indbygget ovenlys.

Det er ikke undersøgt om vekslerne ved det indbyggede ovenlys er udført korrekt, da dette vil medføre dekonstruktive undersøgelser.

Udbedring
For at sikre tagkonstruktionen fremadrettet, bør der udføres en beregning af tagkonstruktionen for at få bekræftet, om de statiske forhold er opfyldt eller normerne på tidspunktet for opførelsen af huset.

Samtidig bør det undersøges om disse beregninger kan opfylde de krav, der er gældende for nuværende, og hvorledes evt. nye tiltag kan indbygges, således at fortsat deformation kan undgås.

Når dette er klarlagt kan en genopretningsplan for tagkonstruktionen projekteres og opretning foretages."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 28/9 2017 fremgår blandt andet:

" **Beskrivelse:**
Indvendigt satte jeg nivellering op, og her kunne man se en skævhed fra gavlen i nord mod gavlen i syd, på ca. 5 til 6 cm. foto 3 til 6.

Der kunne mod gavlen i nord ses lægter sat på skrå, for afstivning i den nordvendte gavl, foto 11 til 14

I den sydvendte gavl er der sat en lægte på skrå for afstivning af FT`s tømrer, foto 15 til 17. Ved besigtigelsen af tagfladen mod vest ses der ingen skævheder pga. skæve/flyttede spær, foto 18 til 23.

Ved besigtigelsen af tagfladen mod øst ses der ingen skævheder pga. skæve/flyttede spær, foto 24 til 29.

Ved tjek af udhænget ses der fald på udhænget mod syd på ca. 5 mm pr. 120 cm. foto 30 til 33

Årsag / Konklusion:
Husets længde er 14,52 m./1,2 m. * 0,05 = ca. 6 cm.
Det vil sige at skævheden af spærene skyldes at huset er opmuret skævt.
Hvad er årsagen – Se konklusion.
Har det konstruktiv betydning? Nej. Og taget står der som da det blev opført.

Alderen på det skadet? 41 år.
Er det en lovlig konstruktion? Ja
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet? Ja
Er der følgeskader? Nej
Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse? Ja"

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet har fået forelagt fotos af tagkonstruktionen og taget.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1977 pr. 10/2 2012. Den 12/9 2017 anmeldte klageren, at blandt andet tagets spær og gavle var vredet skæve, og at tagstenene lå skævt.

Selskabet har fastsat erstatningen svarende til udgifterne til afstivning af tagkonstruktionen.

Tvisten for nævnet vedrører, at klageren herudover kræver, at selskabet dækker en udskiftning af tagbelægningen og en opretning af tagkonstruktionen.

9. 92492

Klageren har blandt andet anført, at de aktuelle skævheder i konstruktionen medfører, at hun ikke kan udskifte sternbrædderne og gavlbeklædningen til vedligeholdelsesfrit materiale, hvilket hun havde planlagt, at gøre. Endvidere har hun anført, at skævhederne bevirker, at ejendommens handelsværdi påvirkes i negativ retning.

Selskabet har afvist at dække klagerens krav under henvisning til, at der er tale om kosmetiske forhold uden betydning for bygningsdelenes holdbarhed eller funktion, og at forholdene ikke kan anses som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere finder selskabet, at de forhold, at skævhederne kan vanskeliggøre udskiftningen af gavlbeklædningen eller muligt kan påvirke ejendommen handelsværdi, ikke kan føre til andet resultat.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabets har afvist af at yde yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at de beskrevne skævheder i tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har ved sin vurdering blandt andet lagt vægt på, at selskabet har ydet dækning til afstivning af tagkonstruktionen, og at der ikke i sagen ikke er oplysninger der godtgør, at forholdene har nævneværdig betydning for tagets holdbarhed eller funktion.

Det, som klageren i øvrigt har anført om handelsværdien af ejendommen og mulige ekstraudgifter til eksempelvis udskiftning af gavlbeklædningen, kan ikke føre til andet resultat.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på opførelsestidspunktet var ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement). Nævnet bemærker, at måtte sådanne ulovlige forhold alligevel vise at være til stede, påhviler det endvidere klageren at godtgøre, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

10. 92492

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings