

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2020 blev i sag nr. 94988:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet basis ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han overtog huset den 27/6 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/5 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Stråtaget og halm rygning har generelt slidtage, reduceret tykkelse, mosbegroning og synlige bindetråde. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. Man skal regne med nyt tag.
1.2 Tagfald	K3	Tagbelægningen mod nord har hældning under det anbefalede minimum på 45°. Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Vejledende hældninger på stråtage er 45 gr. Eller mere for at opnå en normal forventelig holdbarhed.
1.8 Spær og lægter	K2	Tagkonstruktionen har nedbøjninger, skævheder, spær står med stor afstand og har ældre nedbrydninger. Note: Forholdet har medført mindre svigt i konstruktionen, men skønnes ikke at medføre nærliggende risiko for følgeskader. Ved nyt tag skal man påregne nye spær og hjælpespær.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

94988

1. **Generelle oplysninger**

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
51 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Juni 1968 - Juni 2017

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Stråtaget fornyet 1986 (Forsiden) Stråtaget fornyet 1997 (Bagsiden)

...

2. **Tage**

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
1986 - Stråtag utæt - nyt tag 2018 - skotrende utæt, repareret 2018

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Huset er opført før 1777 Fejl og mangler er løbende blevet repareret, og evt. andre fejl og mangler har vi ikke kendskab til pga huset alder. Huset totalrenoveret 1968. bare ikke stråtaget som siden er udskiftet. På ejendommen findes et redskabsskur nede i haven og et skurlignende udhus i gården bag huset.

I klageskema af 8/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af ejendommen valgte vi at udskifte taget. Da vores tækkemand tog det gamle tag af, konstateredes det, at der kun var sporadisk befæstelse af tagspær. Vi kunne have valgt at lægge nyt stråtag på de eksisterende spær og afvente en skade, vi så ville kunne henføre til en skjult fejl (de afkortede spær kunne ikke ses ved gennemgangen til tilstandsrapport). Vi valgte at få udbedret tagkonstruktionen i forbindelse med lægningen af det nye tag, så vi ikke på et senere tidspunkt risikerede at få en omfattende skade på tag eller vægge. Dansk Boligforsikring har afvist at dække – de mener jo ikke der er sket en skade. Det er jeg for så vidt enig i; men rettidig omhu i forbindelse med det nye tag har elimineret en senere skade, der kunne være af betydeligt omfang.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker en dækning af de ekstraomkostninger der har været i forbindelse med de nødvendige reparationer af den mangelfulde tagkonstruktion der er kommet i forbindelse med etablering af ny etageadskillelse. Jeg vedhæfter en beskrivelse af hele forløbet, med kopi af den kommunikation vi har haft med selskabet. Hvis det ønskes kan jeg naturligvis fremsende kopier af de originale mails samt billeder af de manglende befæstelser."

Selskabet har i brev af 14/4 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Supplerende til klagers redegørelse skal det oplyses, at den forsikrede ejendom blev overtaget d. 27. juni 2019.

...

Vores kunde har anmeldt, at han i forbindelse med en udskiftning af stråtaget opdagede at tag-spærene ikke var ordentligt fastgjort til væggene, hvilket han frygtede, kunne give skader på både tag og vægge.

Ved vores besigtigelse var forholdet påbegyndt udbedret. Forholdet blev opdaget i forbindelse med planlagt udskiftning af stråtaget, og tækkemanden havde fortsat arbejdet.

Der var en del kritiske anmærkninger i tilstandsrapporten omkring stråtagets stand. Se K3-anmærkningerne i pkt. 1.1. og 1.2 (bilag B) omkring selve tagbelægningen og hældningen på taget.

Der er også en K2-anmærkning i pkt. 1.8, hvor den bygningssagkyndige noterer, at spær og lægter er med nedbrydning og nedbøjning, men at der ikke vurderes at ske følgeskader, hvorfor forholdet gives en K2 (og ikke en K3). Den bygningssagkyndige oplyser specifikt i noten, at der må påregnes nye spær og hjælpespær ved en udskiftning af taget.

Vi kan fra besigtigelsen og særligt fra de fotos vi har modtaget fra vores kunde se, at de gamle tagspær (nogen steder?) ses at være skåret, og placeret ovenpå etageadskillelæsspærerne, uden nogen særlig fastgørelse. Se f.eks. foto 5 i bilag E.

Det er sket, fordi man på et tidspunkt har ønsket at hæve loftshøjden i huset, og tagspærerne - som tidligere formentlig har ligget af og fastgjort til den øverste rem på bindingsværket - er skåret og løftet på plads på etageadskillelsesbjælkerne i stedet (højere oppe). Herved har man kunne fjerne loftsbjælker og det tidligere lavere loft, og etageadskillelsesbjælkerne er nu synlige i beboelsen. Se billederne fra salgsopstillingen (bilag G).

Arbejdet er udført indefra (tag og tagkonstruktion er af ældre dato, og har ikke været nede, da arbejdet blev udført), og der er lavet forskellige udvekslinger og forstærkninger – se konsulentens notat.

Vores kunde oplyser, at han har haft mer-udgifter til at lave en ordentlig fastgørelse af de nye spær til murkronen. Han oplyser i klagen til klageafdelingen, at mer-omkostningen har været 70-100.000 kr.

Umiddelbart er det svært at forestille sig, at en tækkemand, som skal lave helt ny tagkonstruktion, inkl. nye spær, ikke må forvente at arbejdet også indebærer en fastgørelse af de nye spær til murkronen. Hvorledes dette kan ske, kan ofte først endelig afgøres, når man blotlægger murkrone, murrem og de underliggende konstruktioner. I så gammelt et hus er rem, træværk og murværk ofte slidt og af svingende kvalitet, og mer-udgifter er en nødvendig følge af så omfattende renoveringsarbejder.

Vi har svært ved at se tabet. Klager bedes dog fremlægge både tilbud og den endelige faktura på hele tagrenoveringen og derfra dokumentere det tab, han mener at have lidt.

Vi har afvist at dække, da ændringen af spærerne vurderes at være sket for mange, mange år siden. I tilstandsrapporten fremgår, at huset er totalrenoveret i 1968, og vores konsulent vurderer, at det er sandsynligt at det er på det tidspunkt, bjælkelaget er hævet.

Ankenævnet for Forsikring

4.

94988

Der er ingen skader eller tegn på skader på murværk eller i tagkonstruktionen som følge af den måde tagspærene er afkortet, lagt af og udvekslet på etagebjælkerne, selvom det – da konstruktionen er blotlagt – ser 'uautoriseret' ud. Se konsulentens notat og billederne i salgsopstillingen.

Da huset har eksisteret i mere end 50 år med den måde bjælkelaget er hævet – uden at det har givet skader eller tegn på skader – er der efter ankenævnets faste praksis ikke nærliggende risiko for skade.

Det er naturligt og nødvendigt at lave en forankring af de nye tagspær, og at den evt. er blevet anderledes eller mere besværlig end tækkemanden kunne forudse eller håbe, da han lavede sit tilbud, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forøgede byggeudgifter, som skyldes en planlagt eller ønsket renovering, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 21/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Så vidt jeg kan vurdere er der ingen nye argumenter i deres redegørelse, og jeg er naturligvis fortsat helt uenig i deres afvisning.

Og jeg har for så vidt ikke yderligere at tilføje til min oprindelige klage; men henleder atter opmærksomheden på, at de ekstraomkostninger vi har haft ved at skulle forankre alle spær til murkroner/murremme (som det var nødvendigt at få støbt om) ikke var 100 % nødvendige i forbindelse med udskiftning af stråtaget nu. Men såvel vi som vores tækkemand vurderede, at der ville være en risiko for skader (muligvis temmelig omfattende), hvis det nye tag 'blot' blev lagt på de gamle spær med etablering af de i tilstandsrapporten anførte hjælpespær. De gamle spær havde jo kun sporadisk fæste til den gamle murkrone. Og vi mener, vi udviser rettidig omhu ved at få lavet taget korrekt nu for at undgå risikoen for senere skade!

Dansk Boligsikring anfører, at tækkemanden skulle lave helt ny tagkonstruktion ...

Men der har aldrig – i hverken tilstandsrapport, salgsopstilling eller det indhentede tilbud – været tale om en helt ny tagkonstruktion! Og vi mener derfor fortsat at Dansk Boligsikring skal betale de opståede ekstraomkostninger.

Jeg uploader/vedhæfter kopi af såvel det oprindelige tilbud som den endelige faktura som ønsket af Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i brev af 26/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fortsat ikke opgjort sit krav størrelsesmæssigt.

Forskellen på tilbuddet og fakturaen udgør kr. 117.940, og det er usikkert om det er det, klager mener, han har krav (Udgiften til bortkørsel af det gamle tag er ikke medtaget i fakturaen?).

Ankenævnet for Forsikring

5.

94988

Det forhold, at arbejdet – herunder brandsikring og isolering - viser sig mere omfattende eller dyrere end tækkemanden havde forventet ved udskiftning af tag, spær og lægter, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Til dette har klageren fremsendt brev af 30/5 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Det anføres, at kravet ikke er opgjort. Og det er korrekt; men som det beskrives, kunne differencen mellem tilbud og endelig faktura være et godt bud. Grunden til, at jeg ikke har udmeldt en præcist beløb har været, at jeg har været åben for et kompromis/forlig; men et sådant er jeg ikke blevet præsenteret for.

Mit krav er således (jf. punkterne i den endelige faktura (fremsendt tidligere)):

Øvrig timeløns arbejde (murer og støbearbejde)	42.200
Øvrig timeløns arbejde (tømrer)	21.000
Materialer	6.500
I alt	69.700 + moms
	87.125

At bortkørsel (og oprydning) ikke er medtaget på den endelige faktura er udelukkende en konsekvens af kulance fra tækkefirmaets side. Det er efter forhandling compensation for en meget lang 'byggeperiode' pga. såvel ekstraarbejder som et meget u hensigtsmæssigt vejr. Arbejdet påbegyndtes i oktober og var først færdigt ultimo februar. Endvidere dækker det en vandskade inde i soveværelserne grundet mangelfuld afdækning efter taget var taget af.

Endvidere mener jeg det nærmer sig det injurierende at påstå, at brandsikring og isolering har fordyret arbejdet. Det er der absolut intet belæg for at påstå! Det er mig også lidt uforståeligt at nævne det – det er jo ikke noget vi søger erstatning for...

Afslutningsvis vil jeg gerne erklære mig enig i, at der ikke er sket en skade i ejerskifteforsikringens forstand; men ved at udvise rettidig omhu og udbedre fejl og mangler, når 'vi var i gang', har vi elimineret risikoen for en væsentlig større skade på et senere tidspunkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos, salgsopstilling samt tækkemands ordrebekræftelse af 8/7 2019 og faktura af 23/2 2020. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.



Af tækkemands notat af 26/11 2019 fremgår bl.a.:

Vi har konstateret ved udskiftning af tagkonstruktionen på [REDACTED] at etageadskillelsen er uden funktion. Den ikke er forankret til væggene, desuden ligger den kun af på indervæggen, af leca sten, i den ene facade. Den anden ende af etageadskillelsen hænger i en udveksling, som ligger af på en indervæg i gavlen af porebeton mursten og der er et spænd på +10 meter til en skillevæg. Etageadskillelsen har på havesiden få steder haft kontakt med de tidligere spær, men disse har ingen forankring i væggen efter den tidligere etageadskillelse af er blevet savet bort i forbindelse med at etageadskillelsen er blevet hævet, hvilket var det eneste der var fastgjort i murlægten. Der er udveksling i begge sider, som ikke er fastgjort til hverken spær eller forankret til gavl.

Af taksators besigtigelsesnotat af 11/12 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse

Ved besigtigelsen anviser forsikringstagers tækkemand ... ejendommens tagkonstruktion, fra det opstillede stillads ses spær lagt af til bæring direkte på murkronen, og der er kun enkelte steder udført forankring til murrem. Foto 4-9. I tagrummet kunne det se ud som om at man på et tidspunkt har ændret på etageadskillelse/loft, dette formentlig for at opnå mere frihøjde i underliggende bolig. De fleste konstruktioner i tagrummet, dette være sig både tagkonstruktion og etageadskillelse, ses for størstedelen at være oprindeligt tømmer, yderligere kan det konstateres at der gennem tiden er udført diverse ændringer/forstærkninger. Foto 13-19. Der er på konstruktionen der udgør loft/etageadskillelse udført bræddegulv, gulvet virker fast og er ikke eftergivende, det er grundet dette gulv ikke muligt at afgøre hvorledes bærende konstruktion er udført, da denne er skjult i konstruktionen.

Tagkonstruktionen fremstår ved besigtigelsen under planlagt udskiftning, og omkring halvdelen er udskiftet forud for besigtigelsen. Foto 8+11+12.

Alderen på det skadede:

Der er for størstedelen af tagkonstruktionen tale om oprindelige konstruktioner, der er gennem tiden lavet diverse reparationer/udskiftninger, tidspunkteret for dette ukendt.

Konklusion/Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der har ved gennemgang af de fremviste bygningsdele ikke kunnet konstateres skader eller tegn på svækkelse af hverken tagkonstruktion, eller etageadskillelse. Der har ved besigtigelsen ikke været adgang til underliggende boligareal.

...

Udbedring:

Vurderes ikke relevant."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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, deformation, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1777 og er overtaget af klageren den 27/6 2019. Ejendommen er et bindingsværkshus med stråtag. Klageren anmeldte den 26/11 2019, at det var blevet konstateret efter nedtagning af stråtaget, at tagspærene kun delvist var fæstet til muren. Efter at selskabets taksatorer havde besigtiget ejendommen den 9/12 2019, afviste selskabet den 29/1 2020 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at taksatoren ikke havde konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for svigt i konstruktionen ud over, hvad der fremgik af tilstandsrapporten. Selskabet fastholdte efterfølgende afvisningen over for klageren, sidste gang den 2/3 2020.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække de ekstraomkostninger, som han har haft til udbedring af tagkonstruktionen i forbindelse med lægning af nyt stråtag. Klageren har opgjort ekstraomkostningerne til 87.125 kr.

Klageren har anført, at "Da vores tækkemand tog det gamle tag af, konstateredes det, at der kun var sporadisk befæstelse af tagspær. Vi kunne have valgt at lægge nyt stråtag på de eksisterende spær og afvente en skade, vi så ville kunne henføre til en skjult fejl (de afkortede spær kunne ikke ses ved gennemgangen til tilstandsrapport). Vi valgte at få udbedret tagkonstruktionen i forbindelse med lægningen af det nye tag, så vi ikke på et senere tidspunkt risikerede at få en omfattende skade på tag eller vægge. Dansk Boligforsikring har afvist at dække – de mener jo ikke der er sket en skade. Det er jeg for så vidt enig i; men rettidig omhu i forbindelse med det nye tag har elimineret en senere skade, der kunne være af betydeligt omfang".

Selskabet har fastholdt afvisningen og oplyst, at "de gamle tagspær (nogen steder?) ses at være skåret, og placeret ovenpå etageadskillelæsspærerne, uden nogen særlig fastgørelse ... Det er sket, fordi man på et tidspunkt har ønsket at hæve loftshøjden i huset, og tagspærerne – som tidligere formentlig har ... [været] fastgjort til den øverste rem på bindingsværket – er skåret og løftet på plads på etageadskillelsesbjælkerne i stedet (højere oppe). Herved har man kunne fjerne loftsbjælker og det tidligere lavere loft, og etageadskillelsesbjælkerne er nu synlige i beboelsen".

Selskabet har til støtte for afvisningen anført, at "Der er ingen skader eller tegn på skader på murværk eller i tagkonstruktionen som følge af den måde tagspærerne er afkortet, lagt af og udvekslet på etagebjælkerne", og "Da huset har eksisteret i mere end 50 år med den måde bjælkelaget er hævet – uden at det har givet skader eller tegn på skader – er der efter ankenævnets faste praksis ikke nærliggende risiko for skade". Selskabet har herudover anført, at "Det er naturligt og nødvendigt at lave en forankring af de nye tagspær, og at den evt. er blevet anderledes eller mere besværlig end tækkemanden kunne forudse eller håbe, da han lavede sit tilbud, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand".

Af taksators besigtigelsesnotat af 11/12 2019 fremgår det, at "fra det opstillede stillads ses spær lagt af til bæring direkte på murkronen, og der er kun enkelte steder udført forankring til

murrem ... I tagrummet kunne det se ud som om at man på et tidspunkt har ændret på etageadskillelse/loft, dette formentlig for at opnå mere frihøjde i underliggende bolig ... Der er på konstruktionen der udgør loft/etageadskillelse udført bræddegulv, gulvet virker fast og er ikke eftergivende".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige oplyser, at tagkonstruktionen har ældre nedbrydninger, og at sælgeren oplyser, at der alene er sket fornyelse af stråtaget siden totalrenovering af ejendommen i 1968. Nævnet bemærker også, at tagkonstruktionen på de fremsendte fotos fremstår som ældre. Nævnet går herefter ud fra, at loftet er blevet hævet for en længere årrække siden, hvor en del af tagspærene samtidig er blevet afkortet, så de ikke støtter på murremmen.

På grundlag heraf og efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det hverken fremgår af tækkemandens eller taksatøren's notater, at der er konstateret skader i tagkonstruktionen, selv om tagkonstruktionen i sin daværende udførelse havde eksisteret i en længere årrække. Nævnet har også lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten, at stråtaget skulle udskiftes, og at man skulle regne med, at der skulle monteres nye tagspær i forbindelse hermed på grund af nedbøjninger og skævheder i tagkonstruktionen.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

94988

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand