

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. december 2020 blev i sag nr. 95298:

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 ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1981 og er overtaget af klageren den 1/6 2018. Tilstandsrapport af 6/4 2018 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Taget er med mosbegroninger. Det er specielt set på nordside. Mossen holder på fugten og medvirker til nedbrydning af tagets overflade. Note: Mossen medvirker til nedbrydning af taget og nedsætter dermed tagets restlevetid.
	K2	Der er tætnet med mineraluld. Det er ikke egnet materiale, da det er fugtoptagende. Note: Der er risiko for afledte fugtskader.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrende med sydvest er utæt ved specielle vejsituationer. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Klageren har i klageskemaet af 23/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Huset bliver købt i sommeren 2018. I efteråret bliver der opdaget borebiller i tagkonstruktionen. Der bliver også konstateret en træ-overligger som har vredet sig meget, og derved har reduceret vederlag. Der har været forsøgt klaget til forsikringen i flere omgange, som bare afviser sagen.

Jeg har tidligere i år haft kontakt til advokat ..., som oplyser at sagen er klokkeklar, og at forsikringen skal dække udgifterne til behandling af borebiller.

Efter afvisning fra ejerskifteforsikringen klager vi over den bygningssagkyndige via Nævnets hus. Vi fik også medhold af Syn og skønsmanden, at borebillerne skulle være at registreret i tilstandsrapporten. Men Syn og skønsmanden valgte at ignorere de konkrete tilbud som var indhentet på

udarbejdelse mod behandling af borebiller. Og valgte at prissætte arbejdet til 5-8.000 kr. Hvilket er helt absurd, og ligner et mønster hvor som bygningssagkyndige og syn og skønsmand kan dække lidt over hinanden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen tager ansvar, og dækker omkostninger for behandling af borebiller i hele tagkonstruktionen, samt opretter/skifter overliggeren. Det forventes at forsikringen dækker skader som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og det bør ikke forventes at et hus fra 1980 har borebiller i tagkonstruktionen. Årsagen er manglende ventilation af tagkonstruktion, hvor udhængets ventilation er tildækket med pap. Vi går ud fra at Ankenævnet for Forsikring forstår, at vi som køber ikke har modtaget alle oplysninger om husets tilstand i tilstandsrapporten, og vi dermed står overfor omkostninger, som alt andet, vil forøge prisen på huset for os. Husets pris stiger betydeligt, uden at vi får mere hus for pengene, dette kan jo ikke være rigtigt. Vi bliver derved dårligere stillet."

I brev af 6/7 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning

Sagen vedrører et angreb af borebiller i og en vredet bjælke i tagkonstruktionen. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til det begrænsede omfang, og at forholdet er uden konstruktiv betydning.

2. Forløb

...

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.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 5. december 2018, at der var konstateret et aktivt angreb af borebiller forskellige steder i tagkonstruktionen, **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 13. december 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Besigtigelseskonsulenten har afvist dækning under besigtigelsen, da forholdene vurderedes uden betydning for bygningen. Efterfølgende er forholdene blevet behandlet af en skadebehandler, som har afvist dækning med den begrundelse, at forholdene ikke opfylder forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klager har påklaget forholdet overfor den bygningssagkyndige via disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Dansk Boligforsikring har ikke modtaget kopi af skønserklæringen eller af nævnets afgørelse. Klager opfordres til at fremlægge disse dokumenter.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført 1981, og tag/tagkonstruktion er fra husets opførelse.

Ad borebiller

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om borebilleangrebet, men der er under pkt. 1.1 og 1.3 anmærkninger vedrørende forhold, som vil kunne medføre fugt/fugtskader.

Dansk Boligforsikring har på policen en undtagelse vedrørende fugtskader, som stammer fra utætheder i skotrenden mod sydvest.

Ved besigtigelsen er der konstateret en del boremel på enkelte dele af tagkonstruktionen. Det vurderes, at angrebet er af nyere dato, og at det er uden betydning for tagkonstruktionens funktion.

Borebilleangreb opstår normalt kun, hvor der er forhøjet fugt i tagkonstruktionen, og det må antages, at udbedringen af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold vil kunne begrænse angrebet. De mest angrebne dele af trækonstruktionen kan behandles med et egnet middel.

Det er ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at borebilleangrebet kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke tale om en aktuel skade, og der har heller ikke været nogen nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen i juni 2018.

Borebiller er naturligt forekommende og tilstedeværelsen af sådanne skadedyr, udgør derfor ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold. Borebiller kan forekomme i alle trækonstruktioner, hvor fugt- og temperaturforhold muliggør dette, og bekæmpelsen af borebiller kan ikke betragtes som særligt omfattende vedligehold.

Ad rem

Der er tale om en kraftig rem, som tjener som udveksling for tre spær, hvor vinkelbygningen går på hovedhuset. Remmen har kastet sig, som følge af naturlige bevægelser i træet. Det har ingen styrkemæssig betydning, at remmen har vredet sig. Bæreevnen er uændret, og der ses ingen sætninger i tagkonstruktionen.

Der er ikke tegn på, at der ikke fortsat skulle være tilstrækkelig sammenhæng i konstruktionen, men man kan evt. vælge at fastgøre remmen yderligere med vinkelbeslag. En sådan ekstra sikring vil kunne udføres for et beløb, der er under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4."

Klageren har i brev af 17/7 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er manglende oplysning i forhold til tilstandsrapporten vi snakker om, og skader som er opstået før overtagelse. Derved er der ingen begrundelse for at nævne hvordan det opstået, og skadegraden, som det bliver nævnt af advokaten ud fra forsikringsselskabet skriv neden under. Disse ting kan dermed ikke pålægges os, da dette er opstået inden vi overtager bygningen.

Det bliver beskrevet fra advokaten at: *'Ad borebiller. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om borebilleangrebet, men der er under pkt. 1.1 og 1.3 anmærkninger vedrørende forhold, som vil kunne medføre fugt/fugtskader.'*

Der bliver refereret til mos udvendigt på taget, hvilket kan medføre fugtskader, men ikke gør det, og det er verdens dårligste begrundelse for at der skulle være borebiller i tagkonstruktionen da der ingen frugt er i tagkonstruktionen pga. dette!

'Ved besigtigelse er der konstateret en del boremel på enkelte dele af tagkonstruktionen. Det vurderes, at angrebet er af nyere dato, og at det er uden betydning for tagkonstruktionen funktion.'

For det første kan man ikke vurdere på boremelet om angrebet er af 'nyere dato' men vurdere at det er et aktivt angreb. Man kan hellere ikke på baggrunden af et 'nyere angreb' konstatere at det er uden betydning for tagkonstruktionens funktion, da uden behandling vil borebillerne æde tagkonstruktionen og nedbryde træet og jf. pkt. 3.1 c skriver i selv at en skade skal beregnes i forhold til om den giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele og ydermere beskriver at '*ved »nærliggende risiko for skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.*'

I har derved selv defineret lige præcis vores situation. Derfor forventes det også at I tager jeres del af ansvaret, og dækker omkostninger til behandling af borebiller.

'Borebilleangreb opstår normalt kun, hvor der er forhøjet fugt i tagkonstruktionen, og det må antages, at udbedringen af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold, vil kunne begrænse angrebet. De mest angrebne dele af trækonstruktionen kan behandles med et egnet middel.'

Problemet med dette er, at fugten som der bliver henvist til, ikke er i samme område hvor det største angreb af borebiller forekommer, og den utætte skotrende som nævnt i tilstandsrapporten ikke var skotrende som var utæt, men det var et vindue tæt på skotrenden, dette vindue er udskiftet med tagplader og er dermed tætnet og intet fugt er tilstede, dette er blevet udbedret men borebillerne er foresat i træet og er andre steder i tagkonstruktionen. Hvilket dermed er noget vrøvl der bliver nævnt her!

Behandlingen af borebiller er ikke mulig for 5.000 kr, vi har indhentet flere tilbud på dette. Selve smøremiddel til at dække de berørte områder er ikke engang mulig at købe for 5.000 kr.

Citat: '*Ad rem. Der er tale om en kraftig rem, som tjener som udveksling for tre spær, hvor vinkelbygningen går på hovedhuset. Remmen har kastet sig, som følge af naturlige bevægelser i træet. Det har ingen styrkemæssig betydning, at remmen har vredet sig. Bæreevnen er uændret, og der ses ingen sætninger i tagkonstruktionen. Der er ikke tegn på, at der ikke fortsat skulle være tilstrækkelig sammenhæng i konstruktionen, men man kan evt. vælge at fastgøre remmen yderligere med vinkelbeslag. En sådan ekstra sikring vil kunne udføres for et beløb, der er under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.'*

For det første er der tale om mere end tre spær! Og herudover kan man ikke udelukkende på baggrund af at der ENDNU ingen skade er sket at vridningerne ikke har en betydning for styrken! Herudover vil en fastgørelse med vinkelbeslag også være en mere udgift, og bjælkens bevægelse er stadig ikke nævnt i tilstandsrapporten.

I håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige under bygningsgennemgang i forhold til tilstandsrapporten står der: '*Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.*' (Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige s. 3)

Hvis vi skal lave forebyggende arbejde med vinkelbeslag, må det altså regnes som en skade ifølge dette. Og for at bekæmpe borebillerne i trækonstruktionen kræver det et smøremiddel (protox).

Smøremidlet trækker ikke ind i træet men lukker overfladen, og hvis billerne kommer i berøring med den behandlede overflade, dør borebillen. Da borebillen kan overleve flere år i bjælken uden at komme i berøring med overfladen af bjælken, men borer flere huller i træet og dermed ændre på styrken, vil det tage over flere år, fra behandling til at sikre at alle er borebiller er døde. Borebillerne bliver ikke i samme område af bjælken men bevæger sig inde i bjælken, dvs. at selvom man behandler det område hvor borebiller går ind i bjælken vil den nemt kunne overleve hvis den ikke kommer ud af bjælken i det område hvor bjælken er behandlet. Dermed er der ingen som behandler borebiller, der kun vil behandle de områder hvor der er tydelige spor af borebillerne, men kun vil lave behandlingen hvis det er hele tagkonstruktionen som bliver behandlet, da dette er et stort rum og hvor hele trækonstruktionen er synlig (Protox tip om borebiller u.d.).

Igen skal der forebyggende behandling til at sikre konstruktionen, og igen kan det altså regnes som en skade af bygningen!

...

Hvilke præcist beskriver hvad der vil ske hvis borebillerne ikke behandles. Bygningsdelen vil blive svækket og ødelagt og bygningens værdi vil nedsættes medmindre man behandler mod borebillerne, som KUN kan betegnes som omfattende når vi snakker behandling af hele tagkonstruktionen! Jf. de bilag med tilbud på behandlingen af borebiller.

Herudover skriver i jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.5: *'Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.'*

I skriver dermed at forsikringen dækker lige meget hvornår borebillerne er kommet ind i konstruktionen, så langtid det er før vi overtager huset og at bliver anmeldt under forsikringstiden. Hvilket det er! Det bliver nævnt at angrebet af borebiller er af 'nyere dato', men dette burde ikke have betydning ud fra jeres egen pkt. her.

Definition på ejerskifteforsikring: En forsikring som dækker skjulte skader i boligen, som ikke er anført i tilstandsrapporten, og som køber ikke kendte til på overtagelsestidspunktet (Boligejer u.d.).

Klagenævnet/nævnets hus afgørelse er vedhæftet som bilag. Vi får medhold i at det skulle have været nævnt i tilstandsrapporten, men det vurderes at omkostningerne for behandlingen er lave selvom bilag for tilbuddet var vedhæftet. Vurderingen er lavet på baggrund af en syns- og skønsmands vurdering og dette ligner ufattelig meget at de dækker over hinanden for ikke at skulle betale omkostningerne for udbedringen."

Selskabet har i brev af 7/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers supplerende bemærkninger samt skønserklæring og afgørelse fra nævnes hus.

Det anerkendes, at skønsmanden er enig med klager i, at begge forhold må antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, og at de derfor også burde have været anmærket i tilstandsrapporten.

Ad borebilleangrebet

Det fremgår af skønsrapporten, at borebilleangrebet kun er registreret i nogle meget begrænsede områder, og at der ikke vurderes at være sket nogen svækkelse. Det må på den baggrund fastholdes, at forholdet ikke kan betegnes som en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Ad rem

Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmanden er enig i, at forholdet ikke har medført deformationer, og at der i øvrigt ikke er konstateret nogen nærliggende skaderisiko (K1).

Skønsmanden er desuden enig i, at der vil kunne udføres en sikring med vinkelbeslag, som ikke kan antages at ville overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Det fastholdes herefter, at forholdet ikke er dækningsberettigende."

I brev af 27/8 2020 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Hele værdigrundlag til forsikringsselskabet, er baseret på en rapport fra én mand, som tilsidesætter de reelle omkostninger, af skader begået af Skadedyr og den manglende konstruktion ifølge bygningsreglementet, med et beløb på kr. 5.000,- som Håndværkerne bestemt ikke er enig i, der er simpelthen for meget teori og for lidt håndværker forståelse.

Huset står d.d. med en defekt bjælke konstruktion, som I kalder en REM, og som kan få katastrofale konsekvenser og som ikke overholder Dansk byggereglement. Borebiller som forsikringsselskaberne ikke mener, har skadet træværket, men som har lavet skade på træværket gennem de sidste årtier, ifølge Håndværker / Ingeniør.

Det kan ikke passe at 18 forskellige personer med HÅNDVÆRKER / INGENIØR uddannelse kan tage så meget fejl, i deres vurdering af Borebiller og (Bjælken) remmen.

Hvis det ikke er ansvarspådragende at undlade oplysninger om Borebiller og en defekt Rem (Bjælke) i en Tilstandsrapporten om så væsentlige og lovbestemte krav til et Huseftersyn, som man tager penge for at udarbejde, må der være noget helt galt i systemet. Derfor mener jeg det skal afprøves. Ene og alene for at bevise lovgiver om at der kan være noget helt galt med huseftersyns ansvaret.

Ad borebilleangrebet

...

Der er bestemt ikke kun registreret borebiller i begrænsede områder. Der ligger både foto dokumentation for det, samt arbejdets størrelse fremgår også af de modtagne tilbud. Det er let bare at fraskrive sig ansvaret og skrive at det er begrænset af angreb. Det er i alle bærende bjælker (eta-gedæk), og ses tydeligt angreb og så har vi ikke engang fjernet gulvet endnu deroppe. Alle skunkstolper er berørte. Halvdelen af hanebåndene er også angrebet, samt mange spær og lægter. Jeg åbner gerne døren, så det kan besigtiges med egen øjne.

Vi fastholder stadig at I modsiger jeres egen forsikringsbetingelser da i præcis definere dem selv, og det præcis definere vores skade. Både vi, skønsmanden og jeres konsulent var alle enige om at forholdene er sket inden vores overtagelsestidspunkt. Så undskyld mig, hvad er problemet? Så må i da til at tage jeres ansvar!!

Ad rem

...

Mange sager, lægges under minimum grænsen på kr. 5.000,-, selvom de sager der klages over, nemt kan koste kr. 80.000,- til kr. 120.000, eller meget mere. Penge som skal hentes op af lommerne på den unge kvinde eller mand, som banker har svært ved at hjælpe, især når husets kostpris, får en reparationsomkostning oven i, på omkring kr. 100.000,00 eller mere, på grund af manglende påtale i tilstandsrapporten fra den byggesagkyndige. Alt andet er en merpris på huset, som ikke ses at være rimelig.

'Det fastholdes herefter, at forholdet ikke er dækningsberettigende.'

Dette stiller vi os meget uforstående over for. Vi slipper ikke denne sag. Vi er villig til at gå langt, da vi nu været vidne til flere ansvarsfraskrivelser af værste skuffe. Og her henviser vi videre til at både den bygningssagkyndige og skønsmandens vurderinger er håbløse, og værst af alle forsikringsselskabet som jeg desværre har betalt selv for. Jeg er endda villig til at prøve sagen af igen via nævntes hus og derved håbe at få en skønsmand som er faglig og ansvarlig. Ellers må sagen tages videre.

...

Værst står det til med de Landsdækkende huseftersyns firmaer, der håndplukker folk i landet til en minimumspris til at lave en tilstandsrapport. Hvem vil ikke skrive en rapporten der tilgodeser, den man arbejder for, når nu man er udpeget af dem?

Den der har fastsat prisen for arbejdet, må da kunne fortælle, hvilken håndværker der kan lave arbejdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af klagerens skadeanmeldelse af 5/12 2018 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Skaden blev tilfældigt opdaget ved opsætning af julelys på husets altan gavl. Her kunne vi se træstøv i små bunker, hen ad nogle bjælker, som det også fremgår af de vedhæftede billeder. Skaden blev opdaget d. 21/11-2018.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Skaden er fundet i tagkonstruktions træet. Det er angrebet af borebiller flere forskellige steder i tagkonstruktionen, nogle bjælker er mere voldsomt ramt end andre.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Nej.

Vi har dog haft en skade service person ude og se på sagen. Han har givet et tilbud på behandling mod borebiller i hele tagkonstruktionen, som han anbefaler for at kunne give 20 års garanti. Som han også mener der er den nødvendige behandling. Vi har haft byggesagkyndige ude som har udarbejdet tilstandsrapporten til huset, da jeg har klaget over den mangelfulde rapport."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/12 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 13. december 2018

...

ANMELDT FORHOLD:

1. Borebiller i tagkonstruktion.
2. Bjælke der vrider sig.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

1. På loftet over beboelsen kan man se nogle steder, at der er borebilleangreb, foto 1 til 29, det mest angrebne sted, foto 23, er der ikke nedbrud af konstruktiv betydning.
2. På loftet hvor der er lavet udveksling i spærene, ses der en bjælke der ligger og vrider sig, foto 30 til 38.

Konklusion:

1. Angreb af borebiller, hvor der ikke pt er nedbrud i trækonstruktionen, som kan have konstruktiv betydning.
2. Der er tale om en bjælke som er oplagt uden at være blevet fikseret, så den ikke kan bevæge sig. (Uden konstruktiv betydning)

Alderen på det skadede? Iflg. TR er bygningen opført i 1981 = 38 år.

Har det konstruktiv betydning?

1. Forholdet har ikke konstruktiv betydning, da angrebet er forholdsvis nyt.
2. Der er ikke mistet bæreevne fordi bjælken er vredet.

Er det en lovlig konstruktion? Ja for begge.

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt? Ja, for begge.

Er der følgeskader? Nej for begge.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

1. Ja – men nok i mindre omfang
2. Ja

...

UDBEDRING:

1. Sprøjtning/smøring med eksempelvis Prottox.
2. Fastgørelse med vinkler.

Interne bemærkninger:

Sagen er tidligere afvist på besigtigelsestidspunktet, hvor FT acceptere dette, men senere trak det tilbage, da jeg/vi ikke ville give garanti på forholdet."

Klageren har i mail af 21/12 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Modsat har vi eksperter der udtaler, at der er et væsentligt angreb af Borebiller som nemt kan påføre trækonstruktionen 5 % konstruktionsforringelse pr. år og angrebet i mit tilfælde har været der i flere år på grund af Borebille larvernes Livscyklus, der svinger fra 4-8 år i træet, er der sket væsentlig skader i trækonstruktionen før vi overtager huset. Efter som vi overtager huset officielt

den 1. august 2018, hvor angrebet af borebiller, har været ved den tidligere ejer, i et synligt omfang, som den Bygningssagkyndige ved gennemgang af bygningen skulle have oplyst."

Af skønserklæring af 25/6 2019 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

1. Borebilleangreb i spærkonstruktionen i loftrum.
2. Drager/ rem har vredet sig og understøtter ikke spær tilstrækkeligt.

...

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Klagens punkter udgør ikke en skadesituation, som kræver indgreb. Ser vi på borebillerne, er de lette at bekæmpe, og i den aktuelle situation, hvor angrebet er begrænset, er økonomien også begrænset. Hvad angår dragerne, kan man sikre dragerens vederlag med vinkler.

...

Klagepunkt 1: Borebilleangreb i spærkonstruktionen

...

Generelt:

Ejendommen er et klassisk parcelhus, opført i 1981 med et bebygget areal på 256 m² og et boligareal på 200 m² samt værksted/garage på 56 m² jf. BBR-Meddelelsen. Tagkonstruktionen, som denne sag omhandler, er udført som en hanebåndskonstruktion med ca. 45 graders hældning og med en tagbelægning af bølgeeternit. Tagrummet er uudnyttet.

Det kunne der registreres:

Tagkonstruktionen er som tidligere beskrevet udført som en hanebåndskonstruktion og fremstår med et åbent loftrum, som er uudnyttet. Der forekommer enkelte steder aktive borebiller såsom i spærfodrem over værksted/ garage samt i nogle skunkstolper (ikke bærende) over beboelsen.

Konklusion:

Ved en besigtigelse af tagrummet er det syns- og skønsmandens vurdering, at de områder med aktive borebiller, som var synlige ved afholdelse af syns- og skønsforretningen, også var synlige i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Fejl og forsømmelser:

Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i tilstandsrapporten burde have anført borebilleangrebet, som på bestigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen kunne registreres og anført skaden med karakter K2 og følgende skadesbeskrivelse:

'I loftrummet over værksted/garage ses aktive borebilleangreb i spærfodrem mod øst samt i et mindre område i nogle skunkstolper over beboelsen. Note: Det vurderes ikke, at det aktive borebilleangreb har svækket spærfodsremmens styrke.'

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Borebilleangrebet omfatter ikke hele tagrummet og er registreres kun i nogle meget begrænsede områder i tagrummet. Det vurderes derfor muligt at bekæmpe borebilleangrebet kemisk uden af foretage nogle konstruktive indgreb og kun i de områder, hvor angrebet forekommer. Kemisk be-

kæmpelse i de områder, hvor der forekommer aktive borebilleangreb i tagkonstruktionen, vurderes at kunne udføres for skønsmæssigt kr. 5.000,-.

...

Klagepunkt 2: Drager/rem har vredet sig og understøtter ikke spær tilstrækkeligt.

Det kunne der registreres:

Ejendommen er opført som et T-hus, og i sammenbygningen mellem de to tagkonstruktioner er der ovenpå hanebåndene oplagt en ca. 20x20 cm stor rem som veksler for at bære de hanebånd, som er spærret af.

Den ca. 20x20 cm store rem ses at have 'vredet sig' i forbindelse med yderligere udtørring, efter den er blevet oplagt. Det har bevirket, at remmen nu er 'skæv' og ikke har fuldt vederlag på alle hanebåndene. Der ses ingen deformationer i tagkonstruktionen som følge af, at remmen har 'vredet sig' og ikke har fuldt vederlag på alle hanebånd.

Konklusion:

Ved en besigtigelse af tagrummet er det syns- og skønsmandens vurdering, at de skævheder, som ses remmen, og som var synlige ved afholdelse af syns- og skønsforretningen, også var synlige i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Fejl og forsømmelser:

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BB i tilstandsrapporten burde have anført forholdet med en karakter K1 og med følgende tekst:

'Bærende rem over håndbånd i tagrummet ses at have 'vredet sig' og derved ikke ligger af på alle hanebånd. Note: Der ses ingen deformationer som følge af dette.'

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at sikre at alle hanebånd er fuldt befæstede til remmen, bør samtlige hanebånd sammenbygges vha. vinkelbeslag. Det skønnes at kunne udføres for kr. 5000,-.

Forbedringer:

Det vurderes, at befæstelse af hanebåndene i remmen ikke udgør en forbedring.

...

Foto

...

Oversigt af tagrummet, som er uudnyttet.

Borebilleangreb i spærfodsrem over værksted/garage, hvor det mest synlige tegn er savsmuld under spærfodsremmen.

Borebilleangreb i skunkstolpe over beboelsen.

20x20 rem/veksel, som er oplagt ovenpå hanebånd for bæring af de spær, som er skåret over.

Rem/veksel som ikke har fuldt vederlag til alle hanebånd."

Af tilbud af 16/7 2019 fra salgschef i skadedyrsfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for fremsendte, jeg har lavet en overslags beregning på arbejdet, med baggrund i de af dig fremsendte mængder og dimensioner på tømret.

Alle vandrette flader affejes, herefter behandles alle de på udførelsestidspunktet tilgængelige overflader i forbindelse med den bærende tagkonstruktion til mætningspunktet.

[Firma] giver 30 års garanti på behandlingen således at områder hvor der opstår tilbagevendende angreb af borebiller inden for en 30 års periode fra behandlingstidspunktet, vil blive genbehandlet uden omkostninger for ejeren af ejendommen.

Følgende konstruktions del behandles Spærhoved, Hanebånd, bjælker, remme, trempelkonstruktion med skunkstolper.

Det understreges at en forudsætning for ovenstående garanti er at alle konstruktionsdele (som beskrevet ovenfor) behandles samtidig. Borebiller kan ligge i dvale hvorfor det er vigtigt at hele konstruktionen behandles for at sikre at angrebet ikke blusser op på ny.

Overslagspris på ovenstående arbejder udgør kr. 48,800,- excl. moms."

Af tilbud af 16/7 2019 fra et andet skadedyrsfirma fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsendes tilbud på behandling af borebilleangreb i dele af tagkonstruktionen, alle skunkstolper, fodrem samt 10 stk. hanebånd og 20 meter spær træ.

Arbejdet omfatter:

- Støvsugning af træværk
- Sprøjtning med Prottox insekt behandling ½ L pr. m2.

Pris 36.860,00 kr. ex moms / 46.075,00 kr. inkl. moms.

Prisen er beregnet ud fra at området er ryddet for løse og at de overflader, som skal behandles, er tilgængelige. Arbejdet udføres på hverdage kl. 7.00 – 15.00.

Da det ikke er alt træværk der behandles, kan der ikke stilles garanti. Der er spormiddel i behandlingen, så man kan se om alt træværk er behandlet ved hjælp af UV-lys."

Af tilbud af 16/7 2019 fra en tømrer fremgår bl.a.:

"Udbedring af forbindelse mellem udveksling og spærhoveder/ hanebånd.

Befestigelses punkt mellem hanebånd og udveksling udføres med 2 gange 47x175 mm forskudt spærtræ forankret til hanebånd med 4 stk. 7,2 x 132 mm karm ankre, udveksling befestiges hertil med 1 stk. 110 mm bmf vinkel uden rib pr. hanebånd. Hvert spærhoved fastgøres med 2 stk. 90 mm bmf vinkel uden rib.

Dette udføres i hele udvekslingens længde"

Tilbud i alt incl. Moms og materialer 14.500,00 kr."

I afgørelse af 22/8 2019 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

"Afgørelse:

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

Klager skal betale omkostninger til syn og skøn med 3.500 kr. inkl. moms til nævnet, jf. faktura. Klager får ikke klagegebyret på 275 kr. tilbage.

...

Sagsfremstilling:

...

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Borebilleangreb i spærkonstruktion i loftrum
2. Drager/rem har vredet sig og understøtter ikke spær tilstrækkeligt

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har afvist at dække forholdene.

...

Begrundelse:

Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Vedrørende forhold 1 og 2 finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdene i tilstandsrapporten. Udgifterne til udbedring af forholdene falder imidlertid hver for sig under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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 udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1981 og er overtaget af klageren den 1/6 2018. Huset er et "T-hus" med saddeltag, hanebåndskonstruktion og bølgeeternitbelægning med ca. 45 graders taghældning. Tagrummet er åbent og ikke udnyttet til beboelse.

Klageren har i december 2018 anmeldt, dels at der er konstateret angreb af borebiller i tagkonstruktionen, dels at en træoverligger i tagkonstruktionen har vredet sig. Selskabet har afvist, at de anmeldte forhold opfylder forsikringens skadebegreb.

Borebiller

Klageren har anført, at der ses angreb af borebiller i alle skunkstolper, halvdelen af hanebånd samt mange spær og lægter. Han har anført, at årsagen til borebilleangrebet er, at udhængets ventilation har været spærret af pap. Han har indhentet to forskellige tilbud af 16/7 på henholdsvis 46.075 kr. og 61.000 kr. inklusiv moms på kemisk behandling af borebilleangreb i tagkonstruktionen. Førstnævnte tilbud angår "dele af tagkonstruktionen, alle skunkstolper, fodrem samt 10 stk. hanebånd og 20 meter spær træ." Sidstnævnte tilbud angår "alle de på udførelses-tidspunktet tilgængelige overflader i forbindelse med den bærende tagkonstruktion. ... Følgende konstruktions del behandles Spærhoved, Hanebånd, bjælker, remme, trempelkonstruktion med skunkstolper".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/12 2018 fremgår det, at der kan ses borebilleangreb nogle steder på loftet over beboelsen. Angrebet er forholdsvis nyt, og der er p.t. ikke nedbrud i trækonstruktionen, som kan have konstruktiv betydning. Udbedring kan ske ved sprøjtning/smøring med eksempelvis Prottox.

Klageren har klaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Af skønserklæring af 25/6 2019 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at borebilleangrebet ikke omfatter hele tagrummet og kun registreres i meget begrænsede områder. Der forekommer enkelte steder aktive borebiller såsom i spærfodrem over værksted/garage samt i nogle ikke-bærende skunkstolper over beboelsen. Skønsmanden anfører, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet med K2 i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer, at det er muligt at bekæmpe borebilleangrebet kemisk uden konstruktive indgreb og kun i de områder, hvor angrebet forekommer. Dette vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for 5.000 kr.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i afgørelse af 22/8 2019 tiltrådt skønsmandens vurdering – herunder at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten – men anført, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig, da udgifterne til udbedring falder under den mindstegrænse, som Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige anvender.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de sagkyndige erklæringer, klagerens indhentede tilbud og de foreliggende fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende borebiller udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.4. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke i træværk i tagkonstruktionen er påvist svækkelser, som kan antages at have konstruktiv betydning, og som medfører et umiddelbart behov for forstærkning af træværket.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skønsmanden i erklæringen af 25/6 2019 har anført, at der er tale om et angreb i meget begrænsede områder, og at det skønnes muligt at bekæmpe angrebet kemisk uden konstruktive indgreb og kun i de områder, hvor angrebet forekommer. Dette vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for 5.000 kr. Nævnet finder det på den baggrund

Ankenævnet for Forsikring

15.

95298

ikke bevist, at det er nødvendigt at iværksætte de omfattende skadedyrsbehandlinger, som beskrives i klagerens to tilbud af 16/7 2019. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der for så vidt angår borebillebekæmpelse er tale om "særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger", som opfylder forsikringens skadebegreb.

Rem

Klageren har anmeldt, at der er konstateret en træoverligger, som har vredet sig meget, og som derfor har reduceret vederlag i tagkonstruktionen. Han har anført, at huset således står med en defekt bjælkekonstruktion. Han har indhentet et tømrertilbud af 16/7 2019 på 14.500 kr. inklusiv moms. Tilbuddet omfatter blandt andet, at der foretages forstærkning med spærtræ og forankring af dette til hanebånd med karmankre og til udveksling (rem) med vinkelbeslag.

Selskabet har anført, at der er tale om en kraftig rem, der tjener som udveksling for en række spær, hvor vinkelbygningen går på hovedhuset. Remmen har kastet sig som følge af naturlige bevægelser i træet. Forholdet har ingen styrkemæssig betydning, bæreevnen er uændret, og der ses ingen sætninger i tagkonstruktionen. Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 21/12 2018 til nævnet anført, at der er tale om en bjælke, som er oplagt uden at være blevet fikseret. Han har videre anført, at forholdet er uden betydning, men kan udbedres ved fastgørelse med vinkler.

Klageren har klaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Af skønserklæring af 25/6 2019 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at der er tale om en 20x20 cm stor rem, som er oplagt i sammenbygningen mellem de to tagkonstruktioner for at bære de hanebånd, der er spærret af. Remmen ses at have vredet sig i forbindelse med yderligere udtørring, efter den er oplagt. Remmen er nu skæv og har ikke fuldt vederlag på alle hanebåndene, men der ses ingen deformationer i tagkonstruktionen som følge heraf. Skønsmanden anfører, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med K1. For at sikre, at alle hanebånd er fuldt befæstede til remmen, bør samtlige hanebånd sammenbygges ved hjælp af vinkelbeslag. Dette skønnes at kunne udføres for 5.000 kr.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i afgørelse af 22/8 2019 tiltrådt skønsmandens vurdering – herunder at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten – men anført, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig, da udgifterne til udbedring falder under den mindstegrænse, som Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige anvender.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.4.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er påvist, at vridningen i remmen har haft konstruktiv betydning for tagkonstruktionen i øvrigt. Der er ikke påvist nogen deformationer eller andre følgeskader på den øvrige tagkonstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er påvist, at forholdet giver nærliggende risiko for skade. Skønsmanden er vurderet, at der vil kunne foretages sikring ved sammenbygning til hanebånd med vinkelbeslag, og at dette kan udføres for 5.000 kr. Dette overstiger ikke forsikringens bagatelgrænse. Nævnet finder, at det på den baggrund ikke er bevist, at der ved sikring med vinkelbeslag er tale om "særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger", som opfylder forsikringens skadebegreb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

95298

formand