

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 99812:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 9/5 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed klager jeg på vegne af [klageren] over en afgørelse truffet i en skadesag hos Dansk Boligforsikring (herefter kaldet DBF) om afvisning af at erstatte klager de direkte udgifter, som er en følge af en dækningsberettiget skade i bygningens tagkonstruktion.

Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring.

Klager anmeldte den 14. juni 2022 til DBF, at der var skade på tagkonstruktionen i form af svækkelse af bæreevnen med mere. Efter en længere periode med dialog herom, hvor klager måtte lade sig bistå af ingeniør og [klagerens repræsentant] endte det med, at DBF anerkendte at der var en dækningsberettigede skade i tagkonstruktionen.

Hvad DBF desværre ikke ville anerkende, var de direkte og naturlige følgeskader af den dækningsberettigede skade i bygningens tagkonstruktion og udbedringen heraf.

Klager var nødt til at lade sig genhuse, idet den ingeniør, der bistod klager, dokumenterede en reel sammenstyrtningsfare på grund af tagkonstruktionens svækkelse.

DBF måtte modstræbende anerkende at svækkelsen og dermed sammenstyrtningsrisikoen var reel og eksisterende.

Klager turde ikke blive boende i bygningen af den grund, hvilket ellers var klagers hensigt oprindeligt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99812

Klager gør krav på følgende følgeudgifter

Forsinkelse af projekt

Overdækning af stillads	kr. 89.775
Overdækning af stillads – dagsleje + forsikring (21 dage)	kr. 29.648
Forlænget leje af mandskabsvogn (3 mdr.)	kr. 9.828
Forfyrelse i henhold til oprindeligt tilbud, bortskaffelse af asbesttag	kr. 7.000

Genhusning

Genhusning i 5 mdr.	kr. 68.739
Varmeregning for merforbrug i 5 mdr.	kr. 6.739
Flytning inklusive opbevaring i 5 mdr.	kr. 37.500
Rådgiverbistand	kr. 4.000
I alt	kr. 253.229

Overdækning af stillads

Her var der tale om en nødvendig følgeudgift, idet udbedringen ellers først kunne have været kommet i gang i forsommeren 2023.

Klager skulle i så fald have været genhuset indtil arbejdet i løbet af foråret/forsommeren var tilendebragt, hvilket er meget lang tid at være genhuset henset til at udbedringen – som efter lang tids dialog med DBF var blevet anerkendt dækningsberettiget - kunne klares i efteråret, hvis der skete en overdækning, som dermed forhindrede nedbør i, at genere de arbejdende håndværkere helbredsmæssigt. Arbejdstilsynet har regler for beskyttelse af stilladsarbejdere og disse regler skal naturligvis overholdes af den udførende entreprenør:

Inddækning

Inddækning er en foranstaltning, der beskytter de ansatte mod sundhedsskadelige påvirkninger fra vejrliget og er med til at beskytte ansatte og forbipasserende - omgivelserne - mod eventuelt nedfaldende genstande, fx værktøj, materialer eller affald. Inddækning beskytter også mod fx støv i forbindelse med sandblæsning.

Beskyttelsen kan være opsætning af skærm eller inddækning af hele stilladset med net eller plastik, en tæt afdækning på stilladsdæk og gennemgangsrammer for at forhindre trækgener i fx tralledæk. Det vil ofte være nødvendigt at etablere en kombination af de nævnte foranstaltninger.

Derudover bidrager afdækningen også til at skærme bygningen af for nedbørsskader de steder, hvor der er åbnet op, mens arbejdet med tagkonstruktionen pågår.

Det er herudover klagers argument, at genhusningen frem til forsommeren ville have været en realitet, hvis arbejdet ikke var blevet sat i gang i efteråret 2022.

Dokumentation for udgiften til overdækning af stillads vedlægges i form af fakturaen, idet DBF i forvejen har fakturaen for udgiften til udbedringen af tagkonstruktionen.

Genhusning

Genhusning fra fraflytning af ejendommen og indtil tagkonstruktionen var færdiggjort udbedringsmæssigt.

Klager skrev den 22. august 2022 blandt andet følgende til DBF:

'Klager kan ikke afvente udbedring længere, idet efteråret er lige om hjørnet så at sige og således med mere ugunstig vejrligsperiode for tagarbejder forude.

Dertil kommer at klagers planlagte arbejde i stueplan, der er muliggjort af genhusningen og fremrykket pga. forsinkelsen med tagkonstruktionen for at imødekomme entreprenøren og projekts fremdrift i øvrigt, har måtte sættes i bero pga. af fund skimmelsvamp bag forsatsvægge ligeledes anmeldt til DBF.

...

Derudover bestiller klager stillads og engagerer tagfolk med henblik på udbedring af tagkonstruktion og udskiftning af taget fra 1. september, således at klager minimerer risikoen for vejrlig og muligvis kan undgå overdækning på stilladset. Det er dog op til entreprenøren, ..., at vurdere om projektets forsinkelse på de 2½ måneder og dermed væk fra sommerperiode, alene som følge af de anmeldte skader, betyder at der bliver behov for overdækning på stilladset.

Såfremt der bliver yderligere forsinkelse som følge af DBFs sagsbehandlingstid lægges ekstra omkostninger til dagleje for stillads oveni kravet om erstatning, fordi det alene beror på DBFs afvisning og efterfølgende langsommelige skadebehandling, at sagen og dermed udbedringen trækker ud.

Fordi klager ikke kan komme videre med planlagte arbejder på grund af skaderne som er anmeldt til ejerskifteforsikringen, er klager i en genhusning som tidligere redegjort for over for DBF. Klager forsøger oprigtigt at begrænse tabet i forbindelse med skaden, men DBFs skadebehandling letter ikke dette arbejde for klager.

Vigtigt:

Hvis DBF mener det er for tidligt at bestille stillads og tagfolk til 1. september vil klager gerne have det at vide snarest samt begrundelsen hertil. I det tilfælde vil forsinkelsen nødvendigvis betyde behov for overdækning af stilladset'.

Klager iagttog sin tabsbegrænsningspligt ved at igangsætte udbedringsarbejdet, så tagarbejdet ikke blev unødigt dyrt med overdækning i udbedringsperioden eller ved at udbedringen måtte udskydes til foråret 2023. Det ville have medført en længere genhusningsperiode, kattepenion, merudgift til varme etc. uanset hvilken af de to ovennævnte muligheder der blev valgt.

Uanset klager selv var indstillet på at begrænse genhusningsperioden mest muligt, afviste DBF at erstatte udgiften til genhusningen.

Klager skrev den 12. september 2022 til DBF:

'Klager har tidligere begrundet over for DBF, hvorfor genhusning er nødvendig og har ad flere omgange gjort opmærksom på, at dette ville blive nødvendigt, såfremt sagsbehandlingen hos DBF trak ud.

Klager gentager således kravet om, at DBF erstatter for genhusning, at idet der blev påvist en ikke uvæsentlig styrkenedsættelse af tagkonstruktionens bæreevne, hvilket DBF efterfølgende også har erkendt.

Det er muligt, at DBF ikke har problemer med, at klager bor i huset inden tagkonstruktionen er forstærket, men det har klager.

Klagers plan for byggeriet var, at lave overetagen først, og i mellem tiden bo i grundplan, og efter endt arbejdet i overetagen, bytte rundt og bo i overetagen og arbejde i grundplan. Det har således på intet tidspunkt været meningen, at klager skulle bo andetsteds.

Klager kunne for længe siden have været færdige med styrkelsen af tagkonstruktionen, hvis DBF havde ageret på behørig vis ved anmeldelsen den 10. juni. Klager tilbød endda at forlænge egen sommerferie for, at håndværkerne kunne få mere tid til at udbedre tagkonstruktionen, således at genhusningen kunne undgås.

Da der endvidere nu er fundet skimmelforekomst bag forsatsvæggene i hele husets grundplan, jf. anden verserende sag med DBF, er det således et hus, der er ubeboeligt indtil begge skader er udbedret.

Såfremt der sker en hurtig sagsbehandling i begge sager, kan klagers håndværkere arbejde simultant og sikre tagkonstruktionen og fjerne skimmelforekomsten. Genhusning kan i det tilfælde formentlig holdes nede på yderlige 2-3 måneder fra igangsættelse af arbejdet.

Klager beder Dansk Boligforsikring om at revurdere afvisningen af genhusning. Klagers genhusning koster 12.000 kroner pr. måned, ex. forbrug med fra 5. august 2022, og arbejdet kan formentlig klares på 2-3 måneder så snart DBF anerkender erstatningskravene. Samlet erstatningskrav for genhusning kan således holdes nede på 36.000-48.000 kroner'.

Den 15. september 2022 skrev klager igen til DBF:

'Den påkrævede genhusning beløber sig til 36.000kr. inkl. moms for 3 måneder. Klager stiller kravet om, at DBF erstatter for genhusning, idet der blev påvist en ikke uvæsentlig styrkenedsættelse af tagkonstruktionens bæreevne, hvilket DBF efterfølgende også har erkendt, hvorfor klager måtte flytte ud af huset.

Venligst find vedhæftet lejekontrakt for genhusning.

Såfremt DBF er enig i erstatningssummen, er klager villig til at påtage sig omkostninger til genhusning ud over de nævnte 3 måneder, selvom forholdene næppe kan udbedres inden for denne periode. Rammen på 3 måneders genhusning betinger dog, at selve arbejdet med udbedringen accepteres af DBF for dermed at kunne igangsættes i løbet af den næste uge, og at der kommer afklaring på den verserende sag med skimmelforekomst snarest'.

Klager er af den opfattelse, at klager har udvist rettidigt omhu i forbindelse med at han lod familien genhuse, så udbedringen kunne fortsætte for at begrænse udbedringsperioden og dermed genhusningsudgiften.

Den 23. september 2022 fastholdt DBF, at de ikke ville refundere klager udgiften til genhusning, uanset det af forsikringsbetingelserne fremgår, at ejerskifteforsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning.

Fakturaer for genhusningsudgiften vedlægges.

Flytning

Ankenævnet for Forsikring

5.

99812

Klager har haft udgifter i forbindelse med flytningen til genhusningsstedet og retur.
Faktura vedlægges.

Kattepension

Det var desværre ikke muligt at medbringe familiens kat i genhusningsboligen. Derfor måtte kat-ten i kattepension.

Faktura vedlægges.

Forlænget leje af mandskabsvogn

Udgiften skyldes DBF's meget lange skadebehandling.

Faktura vedlægges.

Fordyrelse i henhold til oprindeligt tilbud (bortskaffelse af asbesttag)

Fra det oprindelige tilbud om nedrivning af asbest tag før sommeren og indtil nedrivningen fandt sted 3 måneder senere, var vi kommet ind i efteråret 2022 og nedrivningsfirmaet hævede prisen med den begrundelse, at der var force majeure på grund af krigen i Ukraine. Klager gjorde opmærksom på at prisstigningen var urimelig, men klager stod samtidigt i en situation, hvor arbejdet skulle videre inden vinteren var helt over os.

Derfor blev det en nedrivning til en lidt forhøjet pris, da der ikke fandtes noget alternativ i et i forvejen forsinket byggeri. Den merudgift kan direkte tilskrives DBF's sagsbehandlingstider og nølen i anerkendelse af erstatning for den svækkede tagkonstruktion.

Samlet meromkostning på 7.000 kroner. Oprindeligt tilbud på nedrivning og endelig faktura vedlægges.

Merudgift til opvarmning

Den forsikrede bygning har skulle opvarmes mens den var fraflyttet for at undgå skader som følge deraf.

Som bekendt har opvarmning mange steder været meget dyr denne fyringssæson.

Samtidigt har klager haft udgifter til opvarmning af genhusningsboligen.

Klager er klar over, at familiens almindelige/sædvanlige varmekonsum ikke dækkes af ejerskifteforsikringen og derfor er klagers erstatningskrav i den forbindelse blot den merudgift klager har haft, altså differencen mellem den forventelige opvarmning og den samlede udgift klager endte op med i de to boliger i genhusningsperioden.

Dokumentation for den samlede udgift og det forbrug klager havde i forrige fyringssæson vedlægges, så differencen kan beregnes.

Rådgiverbistand

Faktura vedlægges."

Selskabet har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører udgifter til genhusning og stillads som klager mener sig berettiget til at få dækket. Selskabet har afvist dækning, da der er tale om udgifter, som alene relaterer sig til den af klager igangsatte renovering/ombygning.

Sagsfremstilling

Vedrørende forsikringens stambilag henvises til sag 99272 .

Klager har overtaget ejendommen pr. 27. december 2018 har den 10. juni 2022 fremsendt skadeanmeldelse vedrørende bl.a. ejendommens tagkonstruktion, som var blevet blotlagt i forbindelse med en af klager igangsat renovering/ombygning (**bilag A**).

Forholdet blev besigtiget d. 7. juli 2022, **bilag B**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 26. juli 2022, bl.a. med henvisning til at tagkonstruktionen/tagetagen var ubeskadiget, da klager overtog ejendommen i 2018. Som **bilag C** fremlægges selskabets afgørelse og som **bilag D** fremlægges klagers fotos af tagetagen før ombygningen.

Selskabet har dog i forbindelse med klagebehandling valgt at dække en række forstærkninger af tagkonstruktionen, efter rådgivning fra ingeniør. Dækningen er delvist meddelt pr. kulance og under forudsætning af, at sagen herefter kunne afsluttes.

Klagers rådgiver har gjort gældende, at klager ville være berettiget til genhusning, henset til at tagkonstruktionen fremstod med nedsat stabilitet efter klagers nedrivning af alle indvendige vægge og lofter.

Udgifterne til genhusning er afvist, da udbedringsarbejderne i tagetagen ikke gør huset ubeboeligt. Husets stueetage og kælderetage bliver ikke påvirket af arbejderne.

De anførte merudgifter vedrørende udskiftningen af taget, er også afvist. Korrespondancen ifm. klagebehandlingen fremlægges som **bilag E**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har ved e-mail af 25. september 2022 accepteret at modtage den i mail af 23. september 2022 tilbudte erstatning, og beløbet er udbetalt til klager iht. fakturaer.

Da det udtrykkeligt fremgår, at det er en forudsætning for udbetalingen af erstatning, at sagen afsluttes på dette grundlag og, at der er tale om en kulancemæssig erstatning med henblik på en mindelig løsning, har klager ved accepten af erstatningsbeløbet fraskrevet sig muligheden for at kræve yderligere dækning, herunder også vedrørende genhusning og stillads.

Allerede af denne årsag må sagen afvises. Der henvises til sagens bilag E.

I øvrigt bemærkes, at det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3, at genhusning dækkes, hvor udbedringen gør huset ubeboeligt. Her er der alene tale om, at der skal foretages nogle forstærkninger i husets tagetage, hvilket ikke gør huset ubeboeligt.

Endelig er det klager selv, der har valgt at strippe hele tagetagen i forbindelse med en planlagt ombygning/renovering. Klager havde boet i huset i 3,5 år forud for skadeanmeldelsen, og der er ikke forud for renoveringen konstateret skader på de indvendige konstruktioner i tagetagen.

Dansk Boligforsikring anerkender ikke, at der på overtagelsestidspunktet var nogen risiko ved at bebo huset. Tværtimod må det antages, at tagetagen har stået uændret siden 1960'erne uden, at dette har medført skader.

Vedrørende taget, er klagers ønske om at udskifte tagbelægningen helt uafhængigt af den anmeldte skade, på de indvendige konstruktioner. Stilladsudgifterne vedrører alene de udvendige arbejder på taget. Ingen af de indvendige forstærkningsarbejder, som DBF har tilbudt at dække, kræver stillads.

Der er ingen sammenhæng mellem de udvendige arbejder med at udskifte tagbelægningen og de indvendige arbejder med forstærkning af tagkonstruktionen. Arbejderne udføres uafhængigt af hinanden, og det har været klagers eget valg, at udsætte arbejdet med udskiftning af tagbelægningen.

Klagers krav savner dermed både adækvans og kausalitet, og må også af denne årsag afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 18/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Genhusning

Klager er ikke enig med DBF i at der alene tale om, at der skulle foretages nogle forstærkninger i husets tagetage, som ikke ville gøre huset ubeboeligt.

Der var tale om et hus hvor både klagers ingeniør og DBF's ingeniør var enige om, der var en nedstyrtningssfare. Det må da i den grad betragtes som et ubeboeligt hus. At DBF mener, at det er i orden, at en børnefamilie bor i et hus med nedstyrtningssfare i flere måneder, mens DBF behændigt sagsbehandler, og i øvrigt videre derfra i selve udbedringsperioden, er helt uforståeligt for klager.

At klager har boet i huset frem til genhusning, er irrelevant. Havde klager været klar over, at de boede i et hus med nedstyrtningssfare, var de selv sagt flyttet ud tidligere.

Så snart klager blev gjort opmærksom på nedstyrtningssfaren, gik klager i gang med at arrangere genhusning og har selv betalt for dette og de dermed forbundne udgifter.

DBF's argument om, 'at tagetagen har stået uændret siden 1960'erne uden, at dette har medført skader', kan klager klart afvise, idet de ændringer som har styrkesvækket bygningen, ikke var den oprindelige udførelse af tagkonstruktionen, men arbejder/fjernelser af bygningsdele udført i senere tider af sælger.

Det er ingeniører som har påvist sammenstyrtningssfaren og ikke klager selv.

Overdækning af stillads

Som følge af DBF's sagsbehandlingstid var det desværre ikke muligt for klager at fortsætte byggeprojektet med tagkonstruktionen uden overdækning. Alternativet til overdækning var for klager – foruden at bo i huset med nedstyrtningssfare – at vente med udskiftning af taget til den kommende forårssæson 8-9 måneder senere, i hvilken periode sælger skulle bo i deres stueetage, idet overetagen ikke kunne gøres færdigt før udbedring af tagkonstruktionen var udført.

Det er en urimelig betragtning, at klager og hans familie skulle udsættes for dette blot fordi DBF's lange sagsbehandlingstid medførte at tiden gik.

Klager er enige med DBF i at omkostning til stilladset og overdækningen ikke var nødvendige for udbedring af den svækkede tagkonstruktion, men det er DBF's lange sagsbehandlingstid på 3 måneder, der var direkte årsag til at overdækning og stilladset overhovedet blev nødvendigt, idet klagers eget arbejde med tagbelægningen var planlagt til sommermånederne. Klager gjorde DBF opmærksom på dette gentagne gange og til trods fortsatte DBF med, at trække sagen i langdrag med løbende afvisning af erstatning.

Havde DBF behandlet sagen på behørig vis, altså anerkendt tidligere i forløbet, ville overdækningen af stilladset ikke være nødvendigt og klager ville i så fald ikke have kunne bebrejde DBF de opståede omstændigheder med ekstra udgift til overdækning, fordi da havde vi stadig været i sommermånederne.

Det var klagers entreprenør, der vurderede nødvendigheden af overdækning af stillads i forbindelse med det forskudte arbejde med taget og ikke klager selv.

Af disse grunde er klager således ikke enig med DBF i at *'Der er ingen sammenhæng mellem de udvendige arbejder med at udskifte tagbelægningen og de indvendige arbejder med forstærkning af tagkonstruktionen.'*

Sammenhængen med klagers omkostninger til overdækning af stillads er direkte afledt af den forstærkning af tagkonstruktion, som var nødvendig og som DBF endte med at måtte anerkende at erstatte.

Klager er enig med DBF i, at overdækning af stilladset ikke var nødvendigt for udbedringen af tagkonstruktion, og netop derfor er klagen over omkostninger til overdækning af stillads og andre følgeudgifter, som følge af DBF's sagsbehandlingstid, ikke den samme sag, som DBF anser som lukket kulance. Den sag klager og DBF lukkede pr. kulance, drejede sig alene om omkostning til udbedring af tagkonstruktion, hvor klager følte sig nødsaget til at acceptere tilbuddet, selv om klager ikke fik dækket de faktiske omkostninger.

DBF henviser til at der skulle være indgået en erstatningsaftale med klager til fuld og endelig afgørelse af skadesagen, idet DBF skrev til klager den 23. september 2022:

Samlet set kan jeg derfor tilbyde erstatning med i alt kr. 187.253 før fradrag af selvriskoen på kr. 5.000. Det er dog en forudsætning, at vi kan være enige om at afslutte sagen på dette grundlag.

Til dette svarer klager den 25. september 2022, at:

Vi har imidlertid en styrkesvækket tagkonstruktion, og da vi allerede er inde i efterårsperioden, tør vi ikke vente længere med udbedring af skaderne. Vi accepterer derfor jeres tilbud om erstatning for udbedring af punkterne 2,3,5,6,7,8,9, 10, 12, 13, 14 med samlet beløb på kr. 172.253 inkl. moms. samt rådgiverbistand med kr. 15.000.

Klager accepterer at modtage erstatningen for udbedringen og opremser endda punkterne, men accepterer netop ikke, at sagen generelt afsluttes med det nævnte erstatningsbeløb. Klager præciserer netop over for DBF, at det drejer sig om erstatningen for selve udbedringen af den styrkesvækkede tagkonstruktion, som kan afsluttes med betaling af erstatningsbeløbet, fordi det er det som der er en dialog om og ikke andre erstatningskrav på det tidspunkt ud over ingeniørbistand til 15.000 kroner.

I mailen fra den 23. september 2022 udskiller DBF også selv spørgsmålet om andre udgifter fra erstatningstilbuddet ved at skrive følgende:

'Jeg må fastholde, at de foreslåede udbedringer ikke kan begrunde dækning af udgifter til genhusning eller til en overdækning af stillads i forbindelse med den planlagte renovering af tagbelægningen'.

Genhusning og overdækning er også af den grund ikke omfattet af erstatningstilbuddet og afslutningen af kravet for udbedring af taget og ingeniørbistand.

Klager kan kun forstå mailen fra DBF således, at det er to forskellige punkter. Erstatningen for selve udbedringen af den styrkesvækkede tagkonstruktion og derefter uenigheden om overdækning og genhusning.

I samme korrespondancetråd definerer DBF den 26. september 2022 i øvrigt selv muligheden for en ny tredje sag idet dækning af punkt 11 i korrespondancen (brandsikring af spær ved skorsten) udelades, med reference til, at det for så vidt er dækningsberettiget, men genstand for ny sag. Den 'ene' kulancemæssige dækning som DBF referer til eksisterer således ikke, som klager ser det.

DBF har ikke formuleret aftalen om erstatning som værende en aftale til fuld og endelig afgørelse af ethvert mellemværende mellem DBF og klager i skadesagen. Klager har heller ikke accepteret, at det er andre erstatningskrav der afsluttes end håndværkerudgifter til selve udbedringen af tagkonstruktionen og ingeniørbistand.

Det er således aftalen om erstatningen for selve den håndværksmæssige udførelse af udbedringsarbejdet i/på tagkonstruktionen samt ingeniørudgiften og ikke andet, som klager har accepteret kan afsluttes med DBF ved betaling af beløbet på 172.253 kroner + 15.000 kroner. Der er jo netop en eksisterende uenighed om resten.

Klagers egne planlagte arbejder havde ikke noget med den styrkesvækkede tagkonstruktion at gøre. Det er uden relevans og klager går ud fra, at dette nævnes for at forsøge at stille klager i et dårligt lys hos Ankenævnet i ankenævns sagen. Det er der ingen god grund til. Klager har kun krævet erstatning for udbedring af en konstateret styrkesvækkelse af tagkonstruktionen og direkte udgifter der følger deraf – en styrkesvækkelse som intet havde med egne planlagte arbejder at gøre.

Klager fastholder således at

1. en genhusningssituation var det eneste forsvarlige at gøre og at
2. omkostningerne til overdækning af stilladset alene var en konsekvens af DBF's lange sagsbehandlingstid på 3 måneder med løbende forkert afvisning inden DBF endelig anerkendte at erstatte udbedringen og at
3. DBF bør erstatte den ekstra udgift også af den grund, at det bør være ansvarspådragende for DBF at der går så lang tid med en forkert afvisning inden DBF erkender nedstyrtningsfaren for tagkonstruktionen.

Ovennævnte to punkter er begge punkter med følgeudgifter, som DBF med rettidig korrekt sagsbehandling kunne have undgået, hvis udbedringsarbejdet var udført i klagers sommerferie, hvor klager var på ferie og overdækning af stillads som ikke ville have været nødvendigt.

Klager gjorde DBF opmærksom på dette flere gange. Det er således DBF's egen skyld, at der påløb ekstra udgifter til overdækning af stillads.

Klager må af de nævnte grunde fastholde sine erstatningskrav."

Selskabet har i brev af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver afviser, at tagkonstruktionen skulle have stået uændret siden 1960erne, idet det oplyses, at der er tale om konstruktioner, der er ændret efter husets opførelse.

Der er enighed om, at den oprindelige tagkonstruktion er blevet ændret, men huset er også opført i 1931.

Klagers billeder, som er fremlagt som bilag D viser, at de indvendige konstruktioner er opbygget i 1960erne. Dette ses med sikkerhed på el-installationerne, samt på typen af radiatorer og de monterede pinup-gipslofter, som alt sammen er typisk for 1960erne.

En periode på 60 år uden, at der er sket skader, er fuldt tilstrækkelig dokumentation for tagkonstruktionens styrke og stabilitet på overtagelsestidspunktet.

De indvendige konstruktioner har været opbygget på den tagkonstruktion, som klager mener, var i fare for at styrte sammen, hvorfor alderen på de indvendige konstruktioner viser, hvornår tagkonstruktionen kan være ændret.

Klager har selv strippet tagetagen for alle skillevægge, lofter m.m. som naturligt har været med til at stabilisere tagkonstruktionen. I det omfang klagers ingeniør skulle have ret i sin vurdering, må det lægges til grund, at den manglende stabilitet er en følge af klagers egen renovering.

Vælger man at strippe et hus for alle indvendige stabiliserende konstruktioner, må man i sagens natur også sørge for den nødvendige afstivning i byggeperioden. Det er ikke et forhold, som på nogen måde kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 27/8 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Klager bemærker blot ganske kort, at DBF har anerkendt skaden dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen og har udbetalt erstatning.

Allerede af den grund klinger det hult så at sige, når DBF fremfører argumentet om tagkonstruktionens alder etc. Det er på dette sene tidspunkt helt uden relevans.

Klager må dog korrigere DBF's svar, fordi det er ikke korrekt, at tagkonstruktionen var tilbage fra 1960.

Klager har jo netop fremlagt dokumentation over for DBF for, at tidligere ejer forestod ændringer i tagkonstruktionen i 2001, hvor de fjernede mindst to bærende bjælke. På fotos som DBF har modtaget fra klager ses i øvrigt nyere træ i tagkonstruktionen.

Klager kan derfor med sindsro afvise DBF's påstand ud over, at den del af skadesagen i øvrigt er afsluttet for længe siden. Uenigheden mellem DBF og klager på dette tidspunkt drejer sig ikke om udbedringen af skaden, men om følgeudgifterne.

Klager har i forbindelse med skadesagen nogle udækkede krav og klager fastholder, at DBF naturligvis også er forpligtet til at dække disse direkte relaterede udgifter, der er en direkte følge af DBF's fejlagtige og langsommelige skadesagsbehandling.

Derudover må klager klart afvise, at der fra klagers side er foretaget arbejder i tagkonstruktionen, som har svækket den styrkemæssigt. Klager har hele tiden haft en ingeniør med inde over, som kan bevidne at klager ikke har udført styrkesvækkende arbejder i tagkonstruktionen. I givet fald det var tilfældet, havde DBF i øvrigt næppe erstattet skadens udbedring. Klager må derfor også afvise den påstand fra DBF.

Det er indlysende, at DBF ikke erstatter omkring 172.000 kroner til udbedring af skaden, hvis DBF ikke kunne konstatere skaden.

Klager må fastholde klagen og imødeser Ankenævnets vurdering og kendelse i klagesagen

Klagers egne planlagte arbejder havde ikke noget med den styrkesvækkede tagkonstruktion at gøre. Klager har kun krævet erstatning for udbedring af en konstateret styrkesvækkelse af tagkonstruktionen og direkte udgifter der følger deraf – en styrkesvækkelse som intet havde med egne planlagte arbejder at gøre. Dette bekræftes af, at DBF har erstattet udbedringen af skaden med omkring 172.000 kroner.

Klager fastholder således at:

1. en genhusningssituation var det eneste forsvarlige at gøre og at det var både rimeligt og nødvendigt for klager på grund af skaden og den dokumenterede nedstyrtningsfare.
2. omkostningerne til overdækning af stilladset alene var en konsekvens af DBF's lange sagsbehandlingstid på 3 måneder med løbende forkert afvisning inden DBF endelig anerkendte at erstatte udbedringen - og at
3. DBF bør erstatte den ekstra udgift også af den grund, at det bør være ansvarspådragende for DBF at der går så lang tid med en forkert afvisning inden DBF erkender nedstyrtningsfaren for tagkonstruktionen. Ovennævnte to punkter er begge punkter med følgeudgifter, som DBF med rettidig korrekt sagsbehandling kunne have undgået, hvis udbedringsarbejdet var udført i klagers sommerferie, hvor klager var på ferie og overdækning af stillads som ikke ville have været nød-

vendigt. Klager gjorde DBF opmærksom på dette flere gange. Det er således DBF's egen skyld, at der påløb ekstra udgifter til overdækning af stillads."

Hertil har selskabet i brev af 20/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver fastholder, at der skulle foreligge dokumentation for, at tidligere ejer har udført ændringer i tagkonstruktionen i 2001. DBF er ikke bekendt med, hvilken dokumentation der henvises til.

Af tilstandsrapporten fremgår, at tidligere ejer har haft ejendommen i 30 år, og sælgeroplysninger indeholder ikke oplysninger om ændringer af tagkonstruktionen. Tilstandsrapporten fremsendes for god ordens skyld som **bilag F**.

Uanset, at DBF er enige i, at der var behov for forstærkninger i tagkonstruktionen, kan det ikke lægges til grund, at der ved klagers overtagelse af ejendommen, var nogen risiko forbundet med at bebo huset. Det må derimod lægges til grund, at de af klager nedtagne skillevægge og lofter i tagetagen, har været stabiliserende for tagkonstruktionen.

Udgifter til genhusning dækkes iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Det er der ikke tale om i denne sag, og klager har derfor ikke krav på yderligere dækning."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 26/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør opmærksom på, at klager mandag den 12. september 2022 sendte dokumentation til DBF - til to mailadresser hos DBF - for at tidligere ejer udførte ændringer i tagkonstruktionen i 2001.

Det er derfor ganske enkelt ikke korrekt, at DBF ikke har modtaget dokumentationen. DBF's accept af at erstatte en udbedring i form af en forstærkning faldt i øvrigt umiddelbart efter den 23. september:

HASTER - ... - svar på din mail -OBS på tidsfrist

...

Videresend I D

Ma 12-9-2022 ...

...

Vi må igen rette i dine konklusioner. Vi ved faktisk, at sælger i juni 2001 ændrede i tagkonstruktionen til trods for, at de i hverken tilstandsrapporten eller i deres dialog med jer tilsyneladende nævnte dette. Se venligst vedhæftede billede med dato. De to bjælker på billedet var således en del af tagkonstruktion indtil 2001.

Hvad der ellers måtte været ændret eller fjernet af sælger i denne eller anden forbindelse, ved vi af gode grunde ikke. Din reference til, at eksisterende konstruktion ikke har været ændret i mange år

er således som tidligere påpeget forkert. Som tidligere dokumenteret er der endvidere en del nye spær i konstruktionen, der næppe stammer tilbage fra 1960'erne, som du fremhæver i din mail.

Endvidere bemærker du, at det er åbenlyst, at klager har fjernet afstivende konstruktion i form af vægbeklædning og lofter.

Igen bemærkes det, at klager og klagers rådgiver finder det grundløst at bringe vægbeklædning og lofter frem i verserende sag om styrkesvækkelsen i den bærende tagkonstruktion. Klager anerkender på ingen måde, at indervægge og beklædning har haft relevant afstivende effekt i forhold til tagkonstruktionen. Det bemærkes endvidere, at hverken ... eller ... fra DBF eller ... fra [rådgivende ingeniører] har nævnt dette, hverken under eller efter deres besigtigelser.

Klager foreslår, at vi lader disse uenigheder ligge, og i stedet koncentrerer os om at nå til enighed om dækningens omfang.

[Fotografi]

Se datostemplet foto fra tagkonstruktionen.

I forhold til at DBF påstår, at der ikke var risiko for sammenstyrtning, må klager også henvise til rapporten fra klagers ingeniør, som dokumenterer en sammenstyrtningsfare. DBF har ikke modbevist dette ved en statisk beregning eller andet. Således må klagers ingeniørrapport stå til troende. Her fremgår det klart, at der er sammenstyrtningsfare.

Ingeniøren har bistået klager siden opstarten af klagers egne arbejder i bygningen og af den grund, er der naturligvis ikke fjernet bygningsdele af klager, som havde afgørende betydning for stabiliteten. DBF's ingeniør har anerkendt dette.

DBF oplyser, at de er enige i, at der var behov for forstærkninger i tagkonstruktionen, men påstår samtidigt, at klager selv er årsag til styrkesvækkelsen ved at nedtage skillevægge og lofter i tagetagen, som har været stabiliserende for tagkonstruktionen. Klager må blot henvise til afsnittet herover.

Havde det forholdt sig som DBF påstår, havde DBF ikke anerkendt at erstatte en udbedring af styrkesvækkelsen.

DBF er ikke kendt for at erstatte ikke dækningsberettigede skader. Klager må – også med henvisning til klagers mail fra den 12. september 2022 fastholde behovet og at behovet skyldes sælgers byggearbejder.

Der har været afholdt adskillige møder på ejendommen med klagers og DBFs ingeniører, hvorefter der er givet dækningstilsagn til udgiften for at forstærke tagkonstruktionen, i øvrigt efter anvisning fra DBFs egen ingeniør, [rådgivende ingeniører]."

Ankenævnet for Forsikring

14.

99812

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 4/9 2018, klagerens anmeldelse af 10/6 2022, selskabets besigtigelsesnotat af 12/7 2022, selskabets afgørelse af 26/7 2022, korrespondance mellem klageren og selskabet, fotografier fra klageren, fakturaer for tagarbejde og leje af stillads mv. fra entreprenør af 17/10 2022, 26/10 2022, 28/10 2022, 2/11 2022 og 10/12 2022, faktura for leje af stillads af 29/11 2022 fra stilladsfirma til entreprenør, fakturaer for renovering af hus af 26/2 2023 og 24/3 2023 fra entreprenøren, lejekontrakt for genhusning af 1/8 2022, kontoudskrifter, faktura for flytninger af 9/8 2022 og 23/12 2022, faktura af 24/4 2023 fra klagerens repræsentant, police af 9/1 2020 og forsikringsbetingelser nr. W.1.1.18. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/9 2018 fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Mosbegrøning er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Det kan ikke udelukkes, at tagbelægningen har skader i overfladen under mosbegrøningen.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensoverflade i tagrum er med afskallet puds, mørtet med løse fuger og er med ældre løbesodsmisfarvninger. Note: Skaden er af mindre omfang.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? knap 30 år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? lige siden		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Da vi flyttede ind blev der revet nogle vægge ned i stueplanet	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? selv revet væggene ned og lagt lofter og gulv i rummet samt etableret køkken	☒	☐
2.	Tage		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?	☒	☐

Ankenævnet for Forsikring

15.

99812

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
	Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? der har været en utæt skotrend, det er udbedret udetue tag er utæt, udskiftning er bestilt		
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvi ke, hvor og hvornår? ved ovennævnte skotrende	☒	☐
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? rundt omkring i bygningen, jeg vil være der og vise	☒	☐

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Det er et gammelt hus der er rimeligt vedligeholdt

"

Af klagerens anmeldelse af 10/6 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) tirsdag, 7 juni 2022

Hvordan blev skaden opdaget I forbindelse med gennemgående renovation af vores hus fra 1930erne (...) har vi fundet et par skader, vi gerne vil anmelde.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Der er tale om 2 skader.

...

2. På førstesalen er alle indervægge netop blevet revet ned med henblik på etablering af ny overetage med åbning til kip. I den forbindelse har vi fundet overskårne spær, en del manglende ha-nebjælker samt brug af uhensigtsmæssigt træ (bl.a. fodpaneler) til afstivning (se billeder med eksempler). Dette har været skjult af vægge, skunk, og loft.

...

Ift. spær på 1. salen (2) har vi haft en ingeniør ude at besigtige spær, bjælker m.m. med henblik på at afklare, hvordan fejl og skaderne udbedres så bærevnen ikke længere er uforsvarlig. Vi efter-sender ingeniørens rapport, så snart vi har den.

For begge skader, er vi i dialog med entreprenøren om udbedring. Vi eftersender entreprenørens tilbud, så snart vi har det.

Vi foreslår, at I hurtigst muligt sender en ud for at besigtige skaderne også, da nedrivning og byg-geri er i gang."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/7 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:

7. juli 2022

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Utæt tag på kælderrum.
2. DIV. Konstruktionsløsninger i tagkonstruktion

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

...

2. Forholdene skal findes ved tagkonstruktionen mod vest gul cirkel. Ved skorstenen grøn cirkel. Tagfladen mod sydvest bl.a. cirkel. Og mod sydøst lilla cirkel litra a.

[Luftfoto]

Konstruktion/opbygning:

...

2. Tagkonstruktion i træ.

Beskrivelse:

Inde:

...

2. Gul cirkel. Ved besigtigelsen har FT fået fjernet alle vægge og skunkvægge således at man kan se ind til bagsiden af tagbelægningen foto 13, her ses spærerne med en svag nedbøjning grundet en underdimensioneret. Spærkonstruktion på denne del af tagfladen, der er midt på spærerne sat tænger for at understøtte spæret således at spændet mellem støttepunkterne mindskes.

Grøn cirkel. Ved besigtigelsen har FT fået fjernet alle vægge og skunkvægge således at man kan se ind til bagsiden af tagbelægningen foto 13. Ved siden af skorstenen det ene spær forlænget med et stykke træ af samme dimension som spæret foto 11. Tømmeret mødes i kip med stikspæret. Tømmeret er lasket på siden af spæret med 2 gennemgående gevindstænger og bulldogskiver mellem tømmeret. Taget er et skiffereternit tag som har en levetid på ca. 30 år. Vurderer at spær forlængelsen er fra tagudskiftningen eller før. Skorstenen ses repareret hvilket også vurderes at være fra tagudskiftningen taget er så 35 år og udløbet af levetid.

Blå cirkel. Ved besigtigelsen ses der mod sydvest i tagkonstruktionen mangle 5 hanebånd foto 14 og 7-8. Ved besigtigelsen er 1 salens vægge revet ned og hermed er det umuligt at se konstruktionen og muligheder for eventuelle kraftoverførelser fra spær og ned i konstruktionen. Hanebåndene sider for at optage trykket fra begge sider af taget. Kan dog ikke se hvor disse hanebånd har været ført over til og det giver ikke mening at skulle have fjernet dem da man ikke har ændret loftshøjden, dette havde været muligt at vurdere hvis der ikke var revet ned.

Lilla cirkel. Ved besigtigelsen ses der på 1. sal efter at FT har revet alt indvendigt ned 3 støtte spær skåret over foto 2 og 3. Der ses ved besigtigelsen ikke skader på konstruktionen, udvekslingen er med til at tage trækket nedadgående fra kippen og det største tryk ligger på spærerne og på murremmen samt remmen som går fra murrem på facadesiden og videre ind over den alkove der er lavet foto 18.

Ude:

...

Lilla cirkel. Der er monteret solfanger på taget, ved ikke hvornår men det er fra før år 2000 iflg. Luftfoto.

Konklusion:

...

2. Gul cirkel. Underdimensionering af spær må tilskrives til dels at være rigtigt men taget vurderes at være lagt om for ca. 35 år siden hvilket betyder at trods den dimension spærene har det holdt og vurderer ikke der er nærliggende risiko for brud på spærene.

Grøn Cirkel. Laske på siden af spæret må tilskrives ikke at være den bedste løsning men har holdt, det vurderes at det dels har holdt grundet skunkvæggen har været en del af den støttende konstruktion som er gået fra en bærende bjælke i gulvet og 1 tredjedel op på spæret, denne væg er nu væk og spær konstruktionen er nu belastet mere end den før har været. Ved at fjerne alle vægge samt skunkvægge, har man fjernet skiveforstærkningen i tagkonstruktionen samt støtte til spær konstruktionen. Hermed har man svækket konstruktionen og belastet samlingen yderligere i forhold til overtagelsestidspunktet.

Blå Cirkel. Manglende hanebånd vil være et problem hvis der ikke er lavet andre foranstaltninger for at trykdugne for trykket fra tagfladen. Da alle vægge er revet ned. Kan ikke ved besigtigelsen se hvor trykket har været ført hen og om der har været monteret hanebånd i taphullerne eller om de er lavet og ikke blevet brugt. Ved at rive alt ned har man fjernet muligheden for at undersøge styrken i konstruktionen. Vurdere at konstruktionen har stået siden taget er lagt for 35-40 år siden hvis de overhovedet har været monteret.

Lilla cirkel. Overskåret spær må tilskrives at være en dårlig ide medmindre der tilføjes elementer i konstruktionen der kan optage tryk og træk i stedet for spærene. For at optage kræfterne fra de 2 overskåren de spær er der monteret en veksler mellem det yderste spær og det næste hele spær NR 3 spær fra gavlen som er boltet til spærene, denne er monteret for at tage trykket fra de inderste spær, dette har umiddelbart virket da der ikke ses tryk på de to lodrette stolper på foto 18.

Det er meget muligt at der er tale om svækkelse af tagkonstruktionen men kan ikke vurdere forholdet og hvilken problemstillinger der har været ved overtagelsen da alt indvendigt der har været med til at styrke konstruktionen er revet ned, vurdere at konstruktionen har set sådan ud siden taget er blevet skiftet for ca. 35-40 år siden ud fra en vurdering af materialerne der er brugt og løsningerne.

Alderen på det skadede:

...

2. Gul cirkel. Vurderes at være 35-40 år ud fra brug af materialer. Og det ikke er sælger som har renoveret taget.

Grøn cirkel. Vurderes at være 1931 år ud fra brug af materialer. Og det ikke er sælger som har renoveret taget.

Blå cirkel. Fra 1931 hvor huset er opført.

Lilla cirkel. Fra 1931 hvor huset er opført.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

1. For at undgå skaden breder sig skal taget udbedres.

2. Gul cirkel. Vurdere ikke der er nærliggende risiko for skader.

Grøn cirkel. Vurdere ikke at der ved overtagelsestidspunktet er nærliggende risiko for skader.

Blå cirkel. Vurdere ikke at der ved overtagelsestidspunktet er nærliggende risiko for skader.

Lilla cirkel. Vurdere ikke at der ved overtagelsestidspunktet er nærliggende risiko for skader. FT har fjernet muligheden for at vurdere dette ved nedrivningen af væggene på 1 sal.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

...

2. Gul cirkel. Kan ikke finde materiale der viser der er lavet beregninger på spærene og vurdere de er for små men har alligevel holdt og der er ikke tegn på nedbrud.

Grøn cirkel. Lovlig på opførelsestidspunktet men en dårlig løsning. Man burde have udvekslet det afskåret spær mellem de to sideliggende spær hvorpå man satte spær stumpe fast i udvekslingen og til kip. Dette ville være en meget stærkere løsning.

Blå cirkel. Vurderer at som konstruktionen er nu er den svækket men kan ikke vurdere ulovligheden ved overtagelsen da jeg ikke kender den faktiske konstruktion på overtagelsestidspunktet grundet vægge er taget ned.

Lilla cirkel. Vurderer at som konstruktionen er nu er den svækket men kan ikke vurdere ulovligheden ved overtagelsen da jeg ikke kender den faktiske konstruktion på overtagelsestidspunktet grundet vægge er taget ned. Den synes at have holdt i ca. 35 år.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

...

2. Gul cirkel. Forholdet er af ældre karakter.

Grøn cirkel. Forholdet er af ældre karakter.

Blå cirkel. Forholdet er af ældre karakter.

Lilla cirkel. Forholdet er af ældre karakter.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

...

2. Der laskes spær på siden af eks. Spær 5 stk.

Grøn cirkel. Der laves en udveksling mellem de to sideløbende spær og der monteres spær ovenpå udvekslingen og til kip.

Blå cirkel. Etablering af 5 stk. hanebånd.

Lilla cirkel. Spær der er skåret skal udbedres med at laskes på siden væk fra røret.

Der lægges et limtræsdrager op til at hjælpe den eks. Veksling som ligger af på 6 spær for at optage trykket over en større flade. Der sættes en stolpe ved gavlen og ved den bærende væg foto 3.

...

[Fotografier]"

Af korrespondance mellem klageren og selskabet fremgår (i omvendt kronologisk rækkefølge)

bl.a.:

"Fra: [Selskabet]

Sendt: 26. september 2022 ...

Til: [Klageren]

...

Jeg mener, at jeg har forsøgt at redegøre for, hvorfor sagen ikke er helt så enkel, set fra vores side. Problemet set herfra er, at vi ikke har haft nogen mulighed for at undersøge de konstruktioner, som efter alt at dømme har betydet, at tagkonstruktionen har været stabil i mange år.

Ankenævnet for Forsikring

19.

99812

Med hensyn til brandsikringen, har jeg valgt at holde punktet udenfor, fordi det ikke har betydning for stabiliteten.

Forholdet er ikke nærmere undersøgt, men vi er ikke uenige om, at der muligvis kan være tale om et ulovligt forhold, hvis ikke røgrøret er isoleret (og ildstedet i øvrigt er i brug). Der er i givet fald tale om et selvstændigt forhold, og selvrisikoen vil være kr. 10.000 (udvidet dækning).

Jeg udbetaler de kr. 9.950 iht. de fremsendte fakturaer, og resten af erstatningen udbetales i takt med, at I får udbedret, og fremsender fakturaerne.

Med venlig hilsen
Dansk Boligforsikring A/S

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 25. september 2022 ...

Til: [Selskabet]

...

Det glæder mig, at vi endelig er enige om, at vores tagkonstruktion er styrkesvækket som følge af skader og fejl, samt at udbedring af tagkonstruktionen skal erstattes af vores ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Jeg forstår derfor ikke, hvorfor I af flere omgange afviste at give erstatning – tilmed med langsommelig sagsbehandling.

Det undrer mig endvidere, at I fortsat ikke vil dække alle de konkrete punkter, som vi aftalte med ... og [ingeniør] d. 16. august 2022, specielt set i lyset af at [ingeniør] fra [rådgivende ingeniørfirma] ikke vil stå på mål for egne anvisninger, samt at dit skønsmæssige estimat for rådgiveromkostninger er halvdelen af det faktiske. At I har afholdt omkostninger til ingeniør er irrelevant. Derudover kan jeg se, at I sniger jer uden om punkt 11 (brandsikring af spær ved skorsten) trods den åbenlyse fare her.

Vi har imidlertid en styrkesvækket tagkonstruktion, og da vi allerede er inde i efterårsperioden, tør vi ikke vente længere med udbedring af skaderne. Vi accepterer derfor jeres tilbud om erstatning for udbedring af punkterne 1,2,3,5,6,7,8,9,10,12,13,14 med samlet beløb på kr. 172.253 inkl. moms. samt rådgiverbistand med kr. 15.000.

Da vi har fremsendt fakturaer for rådgiverbistand for kr. 14.950, må I gerne allerede nu erstatte og udbetale denne del. Fratrukket selvrisikoen på kr. 5.000 ser vi derfor frem til at modtage kr. 9.950.

...

Vi fremsender fakturaer for de resterende udgifter, når arbejdet er udført.

Vi ser endvidere fortsat frem til at høre fra jer i anden verserende sag om skimmelsvamp bag vores forsatsvægge. Der oplever vi ligeledes en langsommelig sagsbehandling. Vi havde besigtigelse af ... den 17. august 2022. På onsdag er det 6 uger siden. Vi har ikke hørt noget siden; det er slet og ret urimeligt at trække sagsbehandlingen i langdrag på den måde.

...

Den fre. 23. sep. 2022 kl. 15.43 skrev [selskabet]

...

Ankenævnet for Forsikring

20.

99812

I forsættelse af nedenstående kan jeg oplyse, at jeg nu har haft lejlighed til at gennemgå det fremsendte tilbud med [ingeniør fra rådgivende ingeniørfirma]. Vores vurdering er, at tilbuddet samlet set ligger inden for det acceptable, og jeg vil derfor gerne tilbyde at opføre en erstatning ud fra de oplyste priser.

De punkter som vurderes at skulle udføres af hensyn til, at forbedre stabiliteten af tagkonstruktionen (som den så ud ved vores besigtigelse) er følgende:

1,2,3,5,6,7,8,9,10,12,13,14. Disse punkter giver et samlet beløb på kr. 172.253 inkl. moms.

Med henblik på en mindelig afslutning af sagen, kan Dansk Boligforsikring A/S kulancemæssigt tilbyde at yde erstatning med dette beløb.

Desuden har jeg skønsmæssigt afsat kr. 15.000 til rådgiveromkostninger. Jeg bemærker, at I har valgt at tilknytte 3 forskellige rådgivere til sagen. Forsikringen dækker alene de udgifter, som kan siges at være rimelige og nødvendige af hensyn til konstatering og afdækning af skadeforholdet. Beløbet er i øvrigt fastsat under hensyn til, at vi også har betalt en ekstern ingeniør for at gennemgå tagkonstruktionen.

Samlet set kan jeg derfor tilbyde erstatning med i alt kr. 187.253 før fradrag af selvrisikoen på kr. 5.000. Det er dog en forudsætning, at vi kan være enige om at afslutte sagen på dette grundlag.

Jeg må fastholde, at de foreslåede udbedringer ikke kan begrunde dækning af udgifter til genhusning eller til en overdækning af stillads i forbindelse med den planlagte renovering af tagbelægningen.

Erstatningen udbetales når der er sket udbedring, og vi har modtaget dokumentation i form af fakturaer (se forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5).

Kan ovenstående ikke accepteres skal jeg gøre opmærksom på, at I har mulighed for at påklage vores afgørelse til Ankenævnet for Forsikring. Se evt. mere på www.ankeforsikring.dk

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 2. september 2022 ...

Til: [Klageren]

...

Tak for din e-mail nedenfor. Jeg fremsender vedhæftet notat udarbejdet af ingeniør

For god ordens skyld bemærker jeg, at det fortsat er vores opfattelse, at konstruktionerne i og omkring tagetagen har været tilstrækkeligt stabile til, at der ikke gennem mange år er sket skader på konstruktionerne. Jeg mener derfor ikke, at det kan fastslås, at der på tidspunktet for jeres overtagelse, har været nogen nærliggende risiko for skade.

Vi er enige om, at der er flere forhold vedrørende tagkonstruktionen, som ikke kan siges at være udført fagmæssigt korrekt, men det skal understreges, at vi ikke har haft lejlighed til at besigtige konstruktionerne, som de var, da I overtog huset.

Jeg må lægges til grund, at I selv har fjernet bygningsdele, som har været med til at styrke/afstive konstruktionerne, hvorfor den aftalte dækning af diverse forstærkninger I et vist omfang må betragtes som værende meddelt pr. kulance. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke nogen garanti for, at alle bygningens konstruktioner er udført fagmæssigt korrekt. Vores dækning er normalt alene betinget af, at der kan konstateres skader eller nærliggende risiko herfor. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Når dette er sagt, er det naturligvis mit håb, at vi baggrund af vedhæftede kan finde en god løsning på sagen, så I kan komme videre med jeres renoveringsarbejder.

Vedrørende de anmeldte forhold omkring skimmelsvamp kan jeg oplyse, at disse forhold bliver gennemgået af vores fugt- og skimmelekspertter. Det er ikke min opfattelse, at forholdet vedrørende fugt og skimmel, har sammenhæng med tagkonstruktionens udførelse.

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 17. august 2022 ...

Til: [Selskabet]; ...

...

Kære alle

Tak for en konstruktiv besigtigelse af tagkonstruktionen på ... den 16. august 2022.

Tilstedeværende:

Bygherre: [Klageren]

Byggerådgiver, ...: ...

Konstruktionsingeniør, ...: ...

Besigtigelseskonsulent, Dansk Boligforsikring: ...

Ingeniør, ...: [Ingeniør fra rådgivende ingeniørfirma]

...

Som opfølgning følger her et kort referat af dagens besigtigelse, så vi sikrer, at alle er enige om dagens beslutninger og de næste skridt.

Alle parter er enige om, at tagkonstruktionen i nuværende form er uegnet. I stedet for udskiftning af hele tagkonstruktionen er alle parter enige om en løsning, hvor den eksisterende tagkonstruktion forstærkes. Udgifter hertil dækkes af bygherrers ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring, jf. dialog med [selskabets besigtigelseskonsulent] umiddelbart efter besigtigelsen.

Herfra laver [ingeniør] fra [rådgivende ingeniørfirma] beregninger og kommer med anvisninger til, hvad der skal udbedres, således at [rådgivende ingeniørfirma] anser tagkonstruktionen for sikker, herunder nødvendig dimensionering af de forstærkende spær, etablering af manglende hanebånd, udveksling ved oversavede spær, etablering af skivevæg, udveksling ved trappe m.m.

[Konstruktionsingeniør] bistår bygherre i at validere anvisningerne fra [rådgivende ingeniørfirma] såfremt der mod forventning opstår uoverensstemmelser.

Bygherre og byggerådgiver indhenter samtidig tilbud på de aftalte udbedringer hos projektets entreprenør, [entreprenørfirma], med forbehold indtil endelige anvisninger fra [rådgivende ingeniørfirma] ligger fast.

Bygherre forventer at Dansk Boligforsikring ligeledes indhenter et tilbud, så vi sikrer det bedst mulige tilbud og hurtigst mulig fremdrift, så projektet til alles fordel undgår yderligere forsinkelse og unødige meromkostninger. Som nævnt har bygherre allerede haft projektet sat på pause siden midt juni på grund af sagsbehandlingstiden hos Dansk Boligforsikring med tilsvarende forsinkelse af arbejdet på tagkonstruktionen og udskiftning af taget, der ellers var planlagt i sommermånederne.

Vi ser frem til modtage anvisningerne fra [rådgivende ingeniørfirma]. Da vi ikke har kontaktoplysningerne på [ingeniør fra rådgivende ingeniørfirma] regner bygherre med at Dansk Boligforsikring videreformidler dette."

Af forsikringsbetingelser nr. W.1.1.18 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.

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Fotografier har været forelagt for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1931, og klageren anmeldte den 10/6 2022, blandt andet at der på førstesalen var overskærne spær, en del manglende hanebjælker og brug af uhensigtsmæs-

sigt træ til afstivning, hvilket havde været skjult af vægge, skunk, og loft. Klageren opdagede forholdet i forbindelse med etablering af ny overetage med åbning til kip, hvor alle indervægge var blevet revet ned.

Nævnet bemærker, at forhold vedrørende forsatsvægge i stueplan og kælder og skimmelsvamp heri er behandlet ved kendelse 99272 af 28/6 2023, der blev afgjort i selskabets favør.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til genhusning, flytning og opbevaring, merforbrug af varme til opvarmning af den forsikrede bygning samt udgifter til forsinkelse af projekt, herunder overdækning af stillads, forlænget leje af mandskabsvogn og fordyrelse i forhold til oprindeligt tilbud af tagprojekt. Han kræver desuden dækning for rådgiverbistand. Han har anført, at han var nødt til at lade sig genhuse som følge af at hans ingeniør, dokumenterede en reel sammenstyrtningsfare på grund af tagkonstruktionens svækkelse, og at selskabet har anerkendt denne svækkelse og dermed sammenstyrtningsrisikoen. Han har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved at igangsætte udbedringsarbejdet, så tagarbejdet ikke blev unødigt dyrt med overdækning eller ved at udbedringen måtte udskydes til foråret 2023. Det ville have medført en længere genhusningsperiode, kattepenion, merudgift til varme mv. Forlænget leje af mandskabsvogn skyldes selskabets lange sagsbehandling, og det oprindelige tilbud på nedrivning og bortskaffelse på asbesttag blev fordyret, da nedrivningsfirmaet hævede prisen som følge af krigen i Ukraine. Den forhøjede pris kan derfor også tilskrives selskabets sagsbehandlingstider og langsommelighed i anerkendelse af erstatning for den svækkede tagkonstruktion. Klageren er enig med selskabet i, at omkostning til stillads og overdækning ikke var nødvendige for udbedring af den svækkede tagkonstruktion, men at det er selskabets lange sagsbehandlingstid på 3 måneder, som var årsag til at overdækning og stillads blev nødvendigt, da klagerens eget arbejde med tagbelægningen var planlagt til sommermånederne. Han har anført, at følgeudgifter skyldes selskabets sagsbehandlingstid, og at der dermed ikke er tale om den samme sag, som selskabet anser som lukket pr. kulance. Klageren har anført, at selskabet ikke har formuleret aftalen om erstatning som værende en aftale til fuld og endelig afgørelse af ethvert mellem-

værende mellem selskabet og klageren i skadesagen, og klageren har ikke accepteret, at der er andre erstatningskrav der afsluttes udover håndværkerudgifter til selve udbedringen af tagkonstruktionen og ingeniørbistand.

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning. Selskabet har anført, at klageren ved e-mail af 25/9 2022 har accepteret at modtage den i mail af 23/9 2022 tilbudte erstatning, og at beløbet er udbetalt til klageren i henhold til fakturaer.

Da det udtrykkeligt fremgår, at det er en forudsætning for udbetalingen af erstatningen, at sagen afsluttes på dette grundlag, og at der er tale om en kulancemæssig erstatning med henblik på en mindelig løsning, har klageren ved accepten af erstatningsbeløbet fraskrevet sig muligheden for at kræve yderligere dækning, herunder også vedrørende genhusning og stillads. Selskabet har i øvrigt anført, at genhusning alene dækkes, hvor udbedringen gør huset ubeboeligt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 3.6.3. I denne sag er der alene tale om, at der skal foretages nogle forstærkninger i husets tagetage, hvilket ikke gør huset ubeboeligt. Endelig er det klageren selv, der har strippet tagetagen i forbindelse med en planlagt ombygning/renovering, han havde boet i huset i 3,5 år forud for skadeanmeldelsen, og der er ikke forud for renoveringen konstateret skader på de indvendige konstruktioner i tagetagen. Selskabet anerkender ikke, at der på overtagelsestidspunktet var nogen risiko ved at bebo huset. Klagerens ønske om at udskifte tagbelægningen er uafhængig af den anmeldte skade på de indvendige konstruktioner, og stilladsudgifterne vedrører alene de udvendige arbejder på taget. Ingen af de indvendige forstærkningsarbejder, som selskabet har tilbudt at dække, kræver stillads. Der er ikke sammenhæng mellem de udvendige arbejder med at udskifte tagbelægningen og de indvendige arbejder med forstærkning af tagkonstruktionen. Arbejderne udføres uafhængigt af hinanden, og det har været klagerens eget valg at udsætte arbejdet med udskiftning af tagbelægningen.

Af mail af 23/9 2022 fra selskabet til klageren fremgår det bl.a., at "I forsættelse af nedenstående kan jeg oplyse, at jeg nu har haft lejlighed til at gennemgå det fremsendte tilbud med [ingeniør fra rådgivende ingeniørfirma]. Vores vurdering er, at tilbuddet samlet set ligger inden for

Ankenævnet for Forsikring

25.

99812

det acceptable, og jeg vil derfor gerne tilbyde at opgøre en erstatning ud fra de oplyste priser. De punkter som vurderes at skulle udføres af hensyn til, at forbedre stabiliteten af tagkonstruktionen (som den så ud ved vores besigtigelse) er følgende: 1,2,3,5,6,7,8,9,10,12,13,14. Disse punkter giver et samlet beløb på kr. 172.253 inkl. moms. Med henblik på en mindelig afslutning af sagen, kan Dansk Boligforsikring A/S kulancemæssigt tilbyde at yde erstatning med dette beløb. Desuden har jeg skønsmæssigt afsat kr. 15.000 til rådgiveromkostninger ... Samlet set kan jeg derfor tilbyde erstatning med i alt kr. 187.253 før fradrag af selvriskoen på kr. 5.000. Det er dog en forudsætning, at vi kan være enige om at afslutte sagen på dette grundlag. Jeg må fastholde, at de foreslåede udbedringer ikke kan begrunde dækning af udgifter til genhusning eller til en overdækning af stillads i forbindelse med den planlagte renovering af tagbelægningen".

Af mail fra klageren af 25/9 2022 til selskabet fremgår det bl.a., at "Det glæder mig, at vi endelig er enige om, at vores tagkonstruktion er styrkesvækket som følge af skader og fejl, samt at udbedring af tagkonstruktionen skal erstattes af vores ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Jeg forstår derfor ikke, hvorfor I af flere omgange afviste at give erstatning – tilmed med langsommelig sagsbehandling. Det undrer mig endvidere, at I fortsat ikke vil dække alle de konkrete punkter, som vi aftalte med ... og [ingeniør] d. 16. august 2022, specielt set i lyset af at [ingeniør] fra [rådgivende ingeniørfirma] ikke vil stå på mål for egne anvisninger, samt at dit skønsmæssige estimat for rådgiveromkostninger er halvdelen af det faktiske. At I har afholdt omkostninger til ingeniør er irrelevant. Derudover kan jeg se, at I sniger jer uden om punkt 11 (brandsikring af spær ved skorsten) trods den åbenlyse fare her. Vi har imidlertid en styrkesvækket tagkonstruktion, og da vi allerede er inde i efterårsperioden, tør vi ikke vente længere med udbedring af skaderne. Vi accepterer derfor jeres tilbud om erstatning for udbedring af punkterne 1,2,3,5,6,7,8,9,10,12,13,14 med samlet beløb på kr. 172.253 inkl. moms. samt rådgiverbistand med kr. 15.000. Da vi har fremsendt fakturaer for rådgiverbistand for kr. 14.950, må I gerne allerede nu erstatte og udbetale denne del. Fratrukket selvriskoen på kr. 5.000 ser vi derfor frem til at modtage kr. 9.950. ... Vi fremsender fakturaer for de resterende udgifter, når arbejdet er udført."

Af mail fra selskabet til klageren af 26/9 2022 fremgår det hertil bl.a., "Jeg mener, at jeg har forsøgt at redegøre for, hvorfor sagen ikke er helt så enkel, set fra vores side. Problemet set herfra er, at vi ikke har haft nogen mulighed for at undersøge de konstruktioner, som efter alt at dømme har betydet, at tagkonstruktionen har været stabil i mange år. Med hensyn til brandsikringen, har jeg valgt at holde punktet udenfor, fordi det ikke har betydning for stabiliteten. Forholdet er ikke nærmere undersøgt, men vi er ikke uenige om, at der muligvis kan være tale om et ulovligt forhold, hvis ikke røgrøret er isoleret (og ildstedet i øvrigt er i brug).

Der er i givet fald tale om et selvstændigt forhold, og selvrisikoen vil være kr. 10.000 (udvidet dækning). Jeg udbetaler de kr. 9.950 iht. de fremsendte fakturaer, og resten af erstatningen udbetales i takt med, at I får udbedret, og fremsender fakturaerne."

Efter en gennemgang af sagen, herunder den forelagte mailkorrespondance mellem klageren og selskabet, finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren har indgået et bindende forlig med selskabet om at modtage 187.253 kr. før fradrag af selvrisikoen på kr. 5.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen vedrørende tagkonstruktionen bortset fra brandsikringsspørgsmålet, hvorfor klageren har afskåret sig fra at rette yderligere krav mod selskabet på dette grundlag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af mail af 23/9 2022 tydeligt fremgår, at den af selskabet tilbudte erstatning blev tilbudt pr. kulance, og at det fremgår, at "Det er dog en forudsætning, at vi kan være enige om at afslutte sagen på dette grundlag. Jeg må fastholde, at de foreslåede udbedringer ikke kan begrunde dækning af udgifter til genhusning eller til en overdækning af stillads i forbindelse med den planlagte renovering af tagbelægningen".

Klageren har accepteret tilbuddet uden forbehold og har heroverfor ikke bevist, at der foreligger omstændigheder, der giver nævnet grundlag for at tilsidesætte forligsaftalen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens omkostninger i videre omfang end tilbudt af selskabet.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

99812

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck