675/03

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 56.910:

xxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommen.

Klagerne har anmeldt følgende til selskabet:

"De bærende remme bærer ikke godt nok, så dørene og vinduerne på langsiderne hænger og loftet hænger."

I tilstandsrapport af 29/9 1999 hedder det bl.a.:

"4.4 Glas K2 Revnet termorude ved hoveddør."

Klagerne har i skrivelse af 9/10 2001 til nævnet redegjort for sagen således:

"15. juni 2000 overtager vi ovenstående hus. Vi vil gerne have nye lofter, og forskellige andre ting lavet, hvorfor vi tilkalder en tømrer. Han kommer ind i huset, og hans første kommentar er, at der er et eller andet rivende galt her. Og da han gennemgår huset nærmere, viser det sig, at de 'mindre revner i bagmure og skillevægge', der ifølge tilstandsrapporten og ejendomsmægleren 'tyder på svindrevner, som ikke er

ualmindelige for det valgte materiale', ifølge tømreren, at huset er konstrueret forkert. Forklaring kan ses i vedlagte brev til Lærerstandens Brandforsikring dateret den 2/1-2001. Det undrer mig meget, at et forsikringsselskab kan afvise en skade, med den bemærkning, at en konstruktionsfejl ikke alene er nok til at opnå dækning på ejerskifteforsikringen, når tømreren samtidig bemærker at samtlige døre og vinduer 'hænger'. En af grundene, til at havedørene ikke er revnede, er formentligt, at de hænger udenpå huset.

Selskabet har hertil i skrivelse af 2/11 2001 til nævnet anført:

"På baggrund af denne anmeldelse har vores taksator besigtiget forholdene og oplyser i rapport af 6.10.00. følgende:

'Besigtiget med tømrer 23.8.00. Tømrer har forud kortlagt forholdet i lofter og nedbøjninger over vindues- og dørhuller. Spånpladelofter hænger mellem spær og skønnes ikke at være med risiko. Ingen dækning.'

'Nedbøjninger i facadehuller skønnes ikke at blive forværret. Ved hovedindgangsdør skønnes nedbøjningen at have forårsaget den i tilstandsrapporten nævnte termorude (pkt. 4.4.). En genopretning af nedbøjning skønnes dækningsberettiget. Udgift i størrelsesordenen kr. 4000,- + moms for maler og tømrer.'

For så vidt angår den ovenfor nævnte termorude har vi afvist at yde dækning for selve ruden, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor forhold forsikringen ikke dækker, jvf. forsikringsvilkårenes pkt. 4.00.

Derimod har vi anerkendt selve genopretningen af nedbøjningen herover, hvilket tilsagn naturligvis står ved magt.

Med hensyn til loftet har vores taksator supplerende oplyst, at dette består af spånplader, som er fastgjort til spærfod. Pladerne er loftoverflade i stueetagen. Disse plader hænger gr. for stor afstand mellem fastgørelsespunkterne, men at nedbøjningen på punkt hvor den er værst, skønnes at være 15-20 mm., samt at der ikke er nogen risiko for nedfald af loftet.

Vi har herefter afvist dette forhold, idet en nedbøjning af dette omfang ikke udgør en skade således som dette defineres i vilkårene for ejerskifteforsikringen, pkt. 3.10.

Det fremgår heraf, at der skal være tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i væsentlig omfang, førend forsikringen yder dækning. Derudover fremgår det af vilkårenes pkt. 4.00, at forsikringen ikke dækker æstetiske forhold, med mindre der er indtrådt en skade som beskrevet under pkt. 3.10.

En nedbøjning på 15-20 mm af et sådant loft, hvor der ikke er fare for nedfald af loftet, opfylder efter vores mening ikke denne definition af en skade, hvorfor vi har afvist forholdet.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet vedr. nedbøjningen af loftet må have været umiddelbart synligt for vores medlem forud for erhvervelsen af ejendommen.

Også fordi ejerskifteforsikringen, jvf. vilkårenes 4.00., tredie pind, ikke dækker forhold, hvor det godtgøres at køber havde kendskab til dem på overtagelsestidspunktet, kan forholdet således ikke dækkes herfra.

Vores medlem har endelig overfor os i brev af den 2.1.01. anført, at tryk fra spær/rem i huset har medført, at samtlige vinduer og døre i facaderne binder og lukker skævt.

I sin rapport af 16.02.01. bekræfter vores taksator, at der er skævheder i facaderne, men oplyser samtidig at han ikke er forevist problemer af en karakter, som de af medlemmet skitserede omkring døre og vinduer.

Det er endvidere taksatorens opfattelse, at yderligere bevægelser i facaden er usandsynlige, samt at de hidtil foreviste forhold er af æstetisk art, hvorfor de jvf. ovenstående ikke dækkes af forsikringen.

I det omfang det sandsynliggøres, at forholdene er af anden og mere alvorlig karakter, er vi naturligvis indstillet på at tage dette spørgsmål op til fornyet vurdering."

Klagerne har i skrivelse af 20/11 2001 til nævnet bemærket:

"Vores klagesag går ud på at de bærende remme ikke bærer godt nok. Dette har så forårsaget tryk på samtlige vinduer og døre, der naturligvis er i forbindelse med disse bærende remme, og altså ikke i facaderne.

...

Som nævnt i tidligere brev sidder vores tre døre/vinduer mod vest fast uden på huset, hvorfor ruderne selvfølgelig ikke er revnede – selve rammen er til gengæld buet. Hvis vi skulle have lyst til at skifte disse døre/vinduer ud med ordinære vinduer, ville det ikke kunne lade sig gøre, uden at vi fik rettet skævheden op.

Med hensyn til loftet, så har Lærerstanden ret i, at vi var vidende om at loftet hang, da vi købte huset. Det var blandt andet derfor vi henvendte os til en tømrer. Hvad vi ikke var vidende om var, hvorfor det hang ..... de bærende remme, der trykkede samt at det ikke var forskallet ..... hvorfor vi ikke bare lige kan sætte et nyt loft op. Det vil vel igen komme til at hænge? Vi har ikke bedt forsikringen betale et nyt loft, men derimod opretningen af de bærende remme, således at hele miseren ikke gentager sig."

Selskabet har herefter foranlediget en genbesigtigelse af ejendommen.

Selskabet har på baggrund af den fornyede besigtigelse i skrivelse af 15/1 2002 redegjort for sagen således:

"Som anført i denne har taksatoren mod vest besigtiget tre vindues-/dørpartier, som er monteret uden på facaden.

Af disse tre har han konstateret, at det ene sidder skævt, men har efterfølgende telefonisk oplyst, at han ikke umiddelbart tilskriver dette et pres fra de bærende remme, men snarere en skæv montering.

Uanset ovenstående er det endvidere hans opfattelse, at forholdet kan rettes blot ved en justering i ophængsboltene.

Vi finder derfor ikke, at dette forhold opfylder forsikringsbetingelsernes krav i pkt. 3.10 om at der skal være tale om nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed, førend der ydes erstatning.

Derudover har vores taksator besigtiget yderligere to vinduer monteret i facaden mod Øst.

Ved besigtigelsen er det konstateret, at overkarmen på disse to vinduer presses ned af den overliggende bjælke.

Vi kan anerkende dette forhold som principielt dækningsberettiget, hvorfor vores taksator har bedt om at der indhentes et overslag vedrørende udbedring af forholdet.

Så snart dette foreligger skal vi overfor vores medlem vende tilbage til selve erstatningsopgørelsen af dette forhold.

For så vidt angår sagen i øvrigt tillader vi os, at henvise til vores brev af 2.11.01. til Dem."

Klagerne stiller sig imidlertid uforstående over for selskabets afgørelse og har i skrivelse af 28/2 2002 til nævnet anført følgende til støtte herfor:

"Det er med undren, at jeg må konstatere, at forsikringsselskabet på den ene side anerkender, at de bærende remme er underdimensionerede og trykker på vinduerne på østsiden af huset og derfor vil blive dækket af forsikringen; og så på den anden side ikke anerkender problemet på vestsiden af huset, blot fordi vinduerne er monteret uden på facaden.

Enhver der ved det, kan se at rammen i selve hullet (døråbningen) buer nedad som følge af trykket fra spærene på den underdimensionerede bærende rem.

...

Jeg må altså endnu engang understrege, at det er den bærende rem, der er problemet - den er underdimensioneret, hvad enten vinduerne er monteret indeni eller udenpå huset.

...

Til slut vil jeg gentage, at det da helt klart forringer husets værdi, at de bærende remme ikke bærer godt nok."

Klagerne har herefter fremsendt rapport af 22/11 2002 udarbejdet af rådgivende civilingeniør A.C. Af denne fremgår:

"Facaden er opbygget med en rem på 100x50 mm, hvorpå spærene ligger af. Remmen er understøttet af stolper i facaden. Mellem remmen og vinduesoverliggerne har der oprindelig været ca. 5 mm's afstand. Da tagbeklædningen på et tidspunkt er blevet skiftet til en såkaldt tungbeklædning (betontagsten er ca. 3 gange så tunge som eternitbølgeplader) har remmen ikke kunnet klare denne ekstra last, og er bøjet ned. Over døren har remmen kun kunnet bøje ned til vinduesoverliggeren, altså ca. 5 mm men da den udvendige og indvendige beklædning er sømmet både til remmen og dørenes overkarm er bevægelsen i remmen, via beklædningen, blevet overført til dørenes overkarm.

Afhjælpning: Det er næppe realistisk at løfte remmen op på plads og efterfølgende opklodse den mod vinduesoverliggeren. Derimod må man skære dørenes overkarm fri fra beklædning, ude og inde. Derefter skrues der gennem overkarmen og op i vinduesoverliggeren, indtil overkarmen er trukket op på plads. Derefter kan vægbeklædningen påsømmes igen.

Hvis I ikke kan leve med loftsbeklædningen som den ser ud nu, er der nok kun en vej frem: loftsbeklædning nedtages og nyt gipsloft opsættes, idet underlaget tilpasses i forhold til de sætninger der er sket."

Selskabet har hertil i skrivelse af 11/12 2002 til nævnet anført:

"Det er efter vores opfattelse således, at der i denne sag ikke er uenighed om hvorvidt taget er belastet af betontegl med deraf følgende nedbøjning af de underliggende remme til følge.

Der hvor uenigheden opstår er i relation til hvilke udbedringer dette skal medføre.

Efter vores mening har nedbøjningen manifesteret sig i selve remmene og derudover ved døråbning og vinduespartier mod øst.

Disse forhold har vi anerkendt som dækningsberettigede, således at vinduespartierne kan udtages, hvorefter mindre rammer isættes facadehullerne og vinduer genmonteres. Dette forhold har vores taksator anslået til en samlet pris af 16.000,00 kr. excl. moms.

Vi har noteret os, at medlemmets egen rådgiver har foreslået en anden udbedring til en mindre pris, hvilket naturligvis accepteres. Uanset dette står vores oprindelige tilbud dog ved magt.

Vores taksator har derudover besigtiget tre glaspartier på vestsiden af ejendommen, som sidder skævt. Dette forhold kan angivelig løses qua de justeringsskruer, som er monteret til samme.

Som anført i vores brev af 15.01.02. mener vi derfor ikke problemet statuerer en skade jvf. vilkårenes definition heraf.

Endelig har vores medlem anmeldt, at loftet i stuen hænger, hvilket vores taksator har bekræftet, men han har samtidig angivet, at loftet alene hænger 15-20 mm hvor det er værst.

Som angivet i vores brev af 02.11.01. mener vi ikke dette udgør en så nævneværdig nedsættelse af hverken værdi eller brugbarhed at det udgør en skade, jvf. vilkårenes pkt. 3.10.

Da det endelig også er vores opfattelse, at nedbøjningen er stabiliseret og at den ikke har medført andre problemer end ovenfor angivet, kan vi ikke tilbyde opretning af remme, omlægning af tag eller lignende.

Vi bemærker i den forbindelse, at også medlemmets egen rådgiver i dennes udtalelse af 22.11.02. finder det 'urealistisk at løfte remmen på plads', samt at han ikke har henvist til andre problemer end de ovenfor angivne.

Vi har derfor ikke fundet anledning til at ændre vores hidtidige stillingtagen i sag."

Klagerne har i skrivelse af 13/12 2002 til nævnet endvidere anført:

"En fejl i tagbelægningen må vel antages at være en konstruktionsfejl. Tagbelægningen har så presset de bærende remme ned. Dette har videre trykket på vinduer, vinduesrammer og en enkelt dør, således at vinduer og dør på østside er 'presset sammen' så én vinduesrude er revnet (se tilstandsrapport) og vinduer og døre lukker skævt p.g.a. trykket fra taget.

På vestsiden har trykket kun forårsaget skævheder på vinduesrammen, da vinduerne hænger udenpå huset. M.h.t. loftet har trykket fra taget også trykket loftet, som er vind og skævt. Det var jo p.g.a. loftet, at vi tilkaldte en tømrer i sin tid.!

Så vidt min logiske sans fortæller mig må reparationen således skulle bestå i:

1) ændring af tagbelægning

og/eller

2) nye bærende remme eller en konstruktion der kan bære taget
3) nye vinduer og dør, hvor trykket har forvoldt uoprettelig skade
4) reparation af vinduesrammer på vestside og skift af bæreskinner, hvis disse er blevet skæve

samt

5) ny loftsbeklædning"

I en skrivelse af 23/12 2003 fra selskabet ved advokatfirma K. & J. til nævnet hedder det bl.a.:

"Som det fremgår, er ejendommen vurderet ud fra nogle forskellige forudsætninger idet bemærkes, at ejendommen blev handlet ud fra en kontantpris på kr. 1.394.586,00.

Ejendomsmægleren anfører blandt andet:

'Under forudsætning af, at en ny byggeteknisk gennemgang vil kunne fastslå, at problemerne nu er løst og at der ikke kan forventes yderligere sætningsskader, vil jeg vurdere, at ejendommens værdi efter udførelsen af arbejderne vil være kontant kr. 1.550.000,00.'

De pågældende arbejder, der henvises til er de udbedringsarbejder som er anført af rådgivende ingeniør J.M.-S. den 22. november 2002, hvoraf blandt andet fremgår:

'Dørenes overkarm skæres fri fra beklædning ude og inde. Derefter skrues der gennem karmen og op i vinduesoverliggeren, indtil overkarmen er trukket på plads, hvorefter vægbeklædningen påsømmes igen.'

Ved udførelse af nævnte arbejder, som vil kunne gennemføres indenfor det af min klient tilbudte beløb, tilføres der med andre ord ejendommen en forøget værdi på ca. 150.000 kr. I det omfang de pågældende arbejder ikke udbedres, vil ejendommen være sværere at sælge, hvorfor kontantværdien under denne forudsætning af ejendomsmægleren ansættes til kr. 1.300.000,00.

Hvad angår spørgsmålet om ejendommens loftbeklædning kan det lægges til grund, at der alene er tale om et kosmetisk formål, der ikke falder indenfor skadesdefinitionen. Som det fremgår af ejendomsmæglerens besvarelse, vil denne begrænsede entreprise tilføre ejendommen en værdi på yderligere 100.000 kr.

Samlet kan henvises til, at de skader, der måtte være konstateret, og som min klient har tilbudt at udbedre for et beløb, der ligger over den reelle udbedringsomkostning, tilfører ejendommen en værdiforøgelse set i forhold til den kontante handelspris, hvorfor de pågældende forhold ikke kan antages at nedsætte bygningens værdi nævneværdigt."

I klagernes svar af 28/12 2003 herpå hedder det bl.a.:

"K. og J. konkluderer ud fra forskellige tal, at Lærerstandens brandforsikring skulle have tilbudt at udbedre visse symptomer på huset som følge af det for tunge tag og

de derfor underdimensionerede bærende remme svarende til et bestemt beløb. Dertil må nævnes, at der aldrig har været sat beløb på udbedringerne. Og som tidligere nævnt så vil der efter 'symptombehandlingen' fortsat være tale om en fejlkonstruktion af taget.

…

Ifølge Nybolig ville vores hus i dag kunne sælges for 1.300.000 kroner og være svært sælgeligt såfremt skaderne ikke blev udbedret. Dette beløb er 100.000 kroner mindre end vi gav, hvilket altså ville sige, at vores hus skulle være faldet i værdi gennem de sidste 3½ år. Dette skyldes selvfølgelig den fundne konstruktionsfejl. Modsat andre huse på markedet. Når vi kigger på de huse vi prismæssigt kunne sammenligne vores eget med for 3½ år siden, så bliver de i dag solgt for mellem 1.700.000 og 1.800.000.

…

Det vil altså sige, at ifald vi accepterede Lærerstandens symptombehandling af vores hus og værdien dermed blev øget fra 1.300.000 til 1.550.000 så ville vi stadig ligge mellem 150.000-250.000 kroner under prisen på sammenlignelige huse.

Med hensyn til loftet, så er det meget tydeligt, at det er de bærende remme der trykker på loftsbeklædningen, da loftet gynger svarende til de bærende remme. Så selvfølgelig er det kosmetik, men det er også et symptom på fejlkonstruktionen af taget/de bærende remme."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3.10** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse.
- forhold, vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at huset er opført med for stor afstand mellem spærene, og at murremmene er underdimensionerede i forhold til vægten af den tagbeklædning, der nu ligger på taget. Nævnet lægger ligeledes til grund, at disse forhold ikke indebærer nærliggende risiko for skade. Under disse forudsætninger, og idet nævnet efter en samlet vurdering finder, at de anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning end tilbudt.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann