677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 58.029:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne anmeldte, at der var konstateret en skævhed i den forsikredes ejendoms tagkonstruktion. I selskabets skrivelse af 3/4 2002 til nævnet hedder det:

> "Vor bygningskonsulent besigtigede ejendommen og i hans rapport af 26. september 2002 konstateredes, at spærfag på bygningen var ca. 15 cm ude af lod. Herefter meddelte vi ved brev af 11. oktober 2001 til klageren, at vi ville foretage en undersøgelse ved et rådgivende ingeniørfirma med henblik på at få undersøgt, om det konstaterede forhold medførte belastningsmæssige problemer for tagkonstruktionen.
>
> Ingeniørfirmaets rapport af 29. oktober 2001 viste, at tagkonstruktionen havde tilstrækkelig sikkerhed mod bæreevnesvigt. Ingeniørrapporten havde endvidere anført

nogle forhold omkring vindafstivningen, som var omfattet af dækningen - forholdet omfattes ikke af klagen til Nævnet.

Vi afviste, at skævheden i tagkonstruktionen var omfattet af forsikringsdækningen, jfr. vort brev til klageren af 21. november 2001. Vi anførte videre, at der ifølge forsikringsbetingelserne (D214502) for ejerskiftedækningen pkt. 2.7 ikke var dækning for forhold, der vedrører bygningens æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der var sket en skade på grund af forholdet, eller at der var nærliggende risiko for skade. Da bæreevnen ifølge ingeniørrapporten var tilstrækkelig, var forholdet alene af æstetisk art og derfor ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Klageren overgav sagen til advokat, der ved brev af 28. november 2001 til os, meddelte, at han ikke var enig i vor afgørelse.

I vort svar til advokaten, jfr. brev af 18. december 2001 fastholdt vi vor afgørelse, idet vi endvidere henviste til forsikringsbetingelsernes pkt. 1, hvorefter det konstaterede forhold kun dækkes af forsikringen, hvis bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdig grad."

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 8/3 2002 til nævnet anført:

"Det gøres fra vores side gældende, at der er tale om en skævhed, der nedsætter bygningens værdi og at der ikke blot er tale om et arkitektonisk forhold. En potentiel køber vil således kunne anvende skævheden til prisnedslag."

Af ingeniørrapporten af 29/10 2001 fremgår bl.a.:

"- Tilstand:

Alle spærfag har ved kip foretaget en langsgående 'vridning' i husets længderetning. Vandringen blev målt til 80 mm, som afvigelsen 'ude af lod' målt fra kip til underside spærfod.

Betontagsten og lægter har ydet en vis modstand, idet der visuelt - langs spærhoved og tagdækning - kan konstateres samme krumning imod kip.

Vandringen har fundet sted før opførelsen af skalmur og skorstenspibe, idet bygningsdelene er intakte. Årsagen til bevægelsen skyldes manglende effektive vindkryds, idet eksisterende kryds af lægter, hvad angår placering og fastgørelse, kun kan betragtes som midlertidig afsværtning.

En gennemgang af spærfagene viste uoverensstemmelse/svagheder i forhold til den dengang gældende træpjece fra Træbranchens Oplysningsråd, 'Træ 2-3', som anviser dim. spær til 2½ x 6" - er 2½ x 5", dim, diagonaler 2 x 1 x 5" - er 2 x 1 x 4, dim. laster 2 x 5/4 x 6" - er 2 x 1 x 5", og generelt er der færre antal søm i forhold til pjecen.

Der blev ikke konstateret bæreevnesvigt af de enkelte spærfag.

En gennemgang efter nuværende gældende normer viser, at den eksisterende konstruktion, hvad angår samlinger og dimentioner, har tilstrækkelig sikkerhed mod bæreevnesvigt.

- Afhjælpning:

Vi anbefaler et BMF vindafstivningssystem 40/60 placeret på underside spærhoved.

Båndtilslutning ved fod og kip skal udføres med en vekselbjælke, som via korrekt forankring fører kræfterne til facadevæg.

Ønskes der udført en delvis opretning af tag, f.eks. ved hjælp af nyt vindgitter, skal de murede gavltrekanter frigøres fra pladegavle, ligesom inddækning omkring skorstenen skal løsnes."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 25/9 2002 til nævnet fremlagt et overslag fra E.H. Snedker- og Tømrerfirma på opretning af de hældende spær, hvori der bl.a. foreslås, at eksisterende tagsten nedtages. Overslaget lyder på i alt 107.206 kr. inkl. moms.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 14/10 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Vores konsulent kan ikke godkende overslaget, idet konstruktionen kan oprettes med teglene på, jf. også N&Rs ingeniørrapport af 29. oktober 2001, side 2, hvor der om opretning af taget står: 'Ønskes der udført en delvis opretning af tag, f.eks. ved hjælp af nyt vindgitter, skal de murede gavltrekanter frigøres fra pladegavl, ligesom inddækning omkring skorstenen skal løsnes.'

Vores konsulent har kalkuleret denne løsning til 59.660 kr. excl. moms. I løsningen indgår også vindafstivning, som vi har anerkendt at dække."

Af skønserklæringen af 23/8 2002 afholdt i forbindelse med en klagesag i Ankenævnet for Huseftersyn fremgår bl.a.:

" **Ad. 1: Skæv tagkonstruktion**

I tagrum kunne det konstateres, at samtlige spær var ude af lod (foto nr. 6). En opmåling viste at der mellem overside af spærfod og kip punktet, var en afstand på 140 mm. Hvilket ca. svare til at spærrerne er ude af lod med ca. 150 mm mellem underside af spærfod og toppen i kip punktet (foto 4 og 5). Der skal her bemærkes, at de statiske beregninger, som efterviste spærrernes bæredygtighed, gik ud fra en 'ude af lod' situation på kun **80 mm**!!!

Ved hver gavl ende var der monteret en diagonallægte, som vindafstivning. Da lægten imidlertid ikke gik til tagfod ved udhænget, men sluttede ca. 1 meter fra dette, kan denne efter normalt gældende beregningsprincipper, **ikke regnes som kraftoverførende** for vindkræfter på langs af bygningen (foto nr. 7 og 8).

Ved skorstenen stod det ene spær og støttede sig klods op af denne.

Udvendigt kunne der konstateres en krumning i tagstenenes flugtning (ca. 80 - 100 mm - foto nr. 1).

Ved muret gavle (opmuret senere end ejendommens opførelse), kunne det konstateres at disse var i lod, men at tagudhæng var markant skæve i forhold til gavlmur (foto nr. 2 og 3). Netop dette forhold, var årsag til at klager opdagede skævheden, da han ikke kunne få plads til udhængsbræt oppe ved kippen i den ene ende.

Skorstenspibe, eller skalmur på denne, bar præg af at være af samme stentype som den senere udførte skalmur. Ligeledes bar inddækningen ligeledes præg af at være udskiftet samtidig.

Ad 1: Konklusion:
Det er skønsmandens opfattelse, at tagkonstruktionen under opførelsen har fået en 'minder' skævhed, man mere eller mindre har ignoreret. Den mangelfulde vindafstivning med de for korte diagonallægter, har senere efter husets opførelse, medført en yderligere forskubning af spærrerne, hvorunder krumningen af tagstensflugtningen opstår.

Det er endvidere skønsmandens opfattelse at både skorsten og de relativ nyopførte muret gavle i en vis grad, støtter tagkonstruktionen i en yderligere udskridning - hvilket kan være nok så bekymrende.

Ved en efterfølgende telefonsamtale med den ingeniør, som har foretaget de statiske beregninger på foranledning af ejerskifteforsikringen, blev det forholdt ham, at de forudsætninger hvorunder han havde beregnet tagkonstruktionen, ikke var korrekte. Det blev erkendt at stabiliteten for vandrette kræfter (vind) på langs af bygningen **ikke var beregnet**. Han var kun blevet bedt om en statisk beregning på spærenes bæreevne under normalt forekommende lodrette lastkombinationer. Under de nu angivne omstændigheder, var han enig i, at det var endnu mere påkrævet med en forbedring af bygningens vindstabilitet, som 'anbefalet' i hans beregninger, samt yderligere en opretning af spærrerne til, om muligt helst til helt lodret position. Men som minimum til 70 -80 mm ude af lod (som må formodes at være udgangs situationen ved tagstenenes oplægning).

Uanset at tagkonstruktionen har kunne udstå flere storme gennem årene, er det skønsmandens opfattelse, at der har fundet en vis bevægelse sted i konstruktionen, som ikke er acceptabelt og som fortsat indebære en vis risiko for yderligere forværring, såfremt der ikke foretages en, om end helt, så en delvis opretning, samt forsvarlig vindafstivning.

Klager har ligeledes bekræftet, at der under kraftig vind forekommer mange knirke- og bragelyde fra tagkonstruktion. Hvilket bekræfter antagelsen om en utilstrækkelig stabilitet.

Det er skønsmandens opfattelse, at de meget skævt stående spær, samt skæve gavludhæng, ikke kan betragtes at være af en æstetisk og kosmetisk karakter, som den bygningssagkyndige ikke behøver at bemærke i sin tilstandsrapport.

Det er skønsmandens opfattelse, at den aktuelle situation burde have medført en K3, eller UN karakter i den bygningssagkyndiges AR's tilstandsrapport."

Endvidere fremgår det, at udbedring kan ske uden demontering af tagsten i større omfang (andet end ved gavle og over udhæng). Anslået omkostninger er sat til 20.650 kr. inkl. moms.

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 21/1 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Af skønsrapporten til Ankenævnet for Huseftersyn side 3 fremgår, at skønsmanden har målt, at spærrene er ude af lod med ca. 150 mm, hvor ingeniør E.K.L., jf. sin rapport, har målt en 'ude af lod' situation på 80 mm.

Ifølge ingeniør E.K.L.s erklæring af 16. januar 2003 har det forhold, at 'ude af lod' situationen skulle være 150 mm en forsvindende indflydelse på bæreevnen, idet belastningen i spærret så kun er tiltaget med 5,6 promille. (Ved 80 mm er det ca. 4 promille). I de belastningsudregninger, som er foretaget, er der regnet med et tillæg på 30 %.

Vi må derfor fastholde, at de foretagne beregninger dokumenterer, at spærrene har tilstrækkelig sikkerhed mod bæreevnesvigt, og at skævheden alene er et kosmetisk forhold, som ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Vi har anerkendt at dække vindafstivning.

Vi kan supplerende oplyse, at skønsmand S.H. i en telefonsamtale den 10. januar 2003 med chefen for vores Ejerskiftegruppe, N.B., har oplyst, at han ikke selv har lavet statiske beregninger på ejendommen.

På forespørgsel oplyste skønsmand S.H., at selve opretningen af spærrene 'nok mest var af hensyn til det kosmetiske'. Han havde lagt til grund, at man kunne trække spærrene på plads. Han kunne ikke huske præcist, om han i overslaget havde taget udgangspunkt i en fuldstændig opretning eller en opretning til 70-80 mm ude af lod, men han mente nok, at det var det sidstnævnte. Han kunne ikke give en forklaring på, hvorfor man alene skulle rette op til 70-80 mm. Den anslåede udbedringspris på 20.650 kr. inkl. moms er baseret på et rent skøn.

På side 5 i skønsrapporten oplyser skønsmanden, at han finder, at den udførte tilstandsrapport har tendens til overfladiskhed. Det er vores opfattelse med henvisning til ovenstående, at skønsrapporten beklageligvis har samme tendenser. Vi mener, at det er meget betænkeligt, hvis skønsmandens referater og antagelser tillægges betydning af Ankenævnet for Forsikring med hensyn til bedømmelse af dækningen på Ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet for Huseftersyn har efterfølgende ved afgørelse af 26/2 2003 afvist sagen under henvisning til, sagen ikke bør afgøres under den sagsbehandlingsform, Ankenævnet anvender.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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, lægkage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygningen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sætte sind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en bevisførelse, herunder foretagelse af syn og skøn, der ikke kan ske for nævnet, men som i givet fald må foregå ved domstolene. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann