Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.659:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx x
xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Klageren erhvervede ved skøde af 24/7 2002 ejendommen, der blev købt af et dødsbo. Det fremgår bl.a. af skødet og købsaftalen, at der var et afslag på 20.000 kr. vedrørende fugning/understrygning af tegltag.

Af tilstandsrapport af 4/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er spor efter utætheder i tagdækningen. Spær og lægter har været meget opfugtet. Der er enkelte revnede tagsten.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2	Der er nedbrudt træ i remender samt i den nederste del af gavlbeklædningen. Enkelte udhængslister er løse.
	8.15 Andet: Aftrækshætte	K2	Aftrækshættens tilslutning til ventilen i taget er utæt."

I forbindelse med, at klageren blandt andet skulle rense tagrender, konstaterede han, at tagkonstruktionen, herunder skærven er skæv. Ved et nærmere eftersyn undrede han sig over, at tagstenene buede, og han rettede derfor henvendelse til arkitektfirmaet H. & N., der besigtigede ejendommen. Af arkitektfirmaets rapport af 27/6 2003 fremgår bl.a.:

"**A. Kort beskrivelse af huset:**

Det eftersete hus er beliggende … og vurderes at være liggende i terrænklasse 0.3 – 'Norm for last på konstruktioner' DS 410 - 4. udg. - Forstads- eller industriområder, rækker af læhegn, (tidl. bymæssig bebyggelse eller skov).

Huset er opført med gule teglstensydervægge og brune Romerfals tagsten på præ-fabrikerede gitterspær med taghældning 30°. Tagbelægningen er med systemfuge uden undertag. Spærene er rejst på limtræsremme. Taglægter er påsømmet spær med et' stk. søm.

Gavle er træbeklædt.

Tagkonstruktionen er afstivet med skrålægter sømmet på undersiden af spær med 1 stk. søm pr. spær.

Indervægge er letklinkerbeton i varierende tykkelser.

Orientering gavle: øst / vest.

B. Beskrivelse af de byggetekniske forhold

Karakter og omfang af skade:

Gavle og spær er skæve, hælder mod øst

Tagsten flere steder utætte i overlægene

Registrerede og formodede svigt:

Utilstrækkelig stabilitet i tagkonstruktionen

Utilstrækkelig samling af loftskive og gangbro til gavlvægge

Manglende fastholdelse af gavltrekanter

3. 62.659

Utilstrækkelig samling mellem spær og rem

Mulige og konstaterede følgevirkninger af svigtene:
Utilstrækkelig afstivning i tagfladen har medført bevægelser af tagkonstruktionen, og rykket spær og gavle skæve.

Manglende lodret forankring af tagkonstruktionen samt utilstrækkelig samling mellem spær og rem kan medføre under særligt ekstreme vindforhold, at taget kan forskubbes eller løftes.

Manglende fastholdelse af gavltrekant kan i værste fald medføre kollaps af gavltrekanten.

C. Byggeteknisk afhjælpning

Byggeprogram

Pos	Aktivitet
0.0	**Byggeplads**
0.1	Til- og afrigning samt drift af byggeplads
0.2	Stillads
1.0	**Afhjælpning af konstruktive svigt**
1.1	Afmontering af tagsten og lægter
1.2	Spærkonstruktion: opretning, etablering af tvær- og længdestabilitet, lodret forankring.
1.3	Demontering af gavle samt opretning.
1.4	Forankring af gavle – ny beklædning
1.5	Etablering af undertag.
1.6	Udlægning af tagsten – alternativt genudlægges eksisterende tagsten.
2.0	**Rådgivning**
2.1	Udførlig registrering
2.2	Udarbejdelse af beregninger med eftervisning af forsvarligheden af konstruktionerne efter tilføjelse af de nødvendige afstivninger / konstruktioner
2.3	Udarbejdelse af udbudsprojekt, indhentning af tilbud, byggestyring og fagtilsyn
2.4	Aflevering, evt. 1-års gennemgang.

D. Konklusion

Spærkonstruktionen incl. gavle er rykket skæve pga. vindpåvirkning, tryk/sug kræfter. Den eksisterende afstivning af tagkonstruktionen har ikke været tilstrækkelig til at modstå en kraftig vindpåvirkning.

Det kan ikke udelukkes, at skaden kan være af ældre dato, og først blev opdaget af den nuværende bygningsejer efter dennes køb af huset.

Der kan enkelte steder konstateres nedbøjning af tagfladen ved endesamling af præfabrikerede spær. Der er sandsynligvis sket en forringelse af bæreevnen ved vrid på spæret i forbindelse med ovenstående beskrevne.

Det kan konstateres, at skævheden ikke er så markant i tagstenene som spærene. Årsagen hertil er sandsynligvis, at tagstenene ikke er fastskruet, men bundet til lægterne, hvorved disse udgør deres egen skivevirkning i tagfladen. Til trods for, at tagstenene ikke har forrykket sig så udbredt som spærkonstruktionen, er tætningen tagstenene imellem ikke optimal, specielt da der ikke er monteret undertag, idet selv en mindre utæthed vil forårsage mulighed for indtrængning vand/fygesne."

Klageren anmeldte herefter skaden til selskabet.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S udarbejdet skaderapport af 6/6 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Anmeldt skade:**

Husets tagkonstruktion ses at hælde mod øst. Begge gavle er ude af lod, men rækkerne af tagsten ligger umiddelbart mere 'lige'. På loftet ses ligeledes at rækkerne af tagsten ikke følger spærene. Der er ikke sket skade som følge af de skæve spær, som formentlig skyldes vindtryk tidligere. I tagrummet kan konstateres at vindafstivningen er udført med lægter. Disse er ikke monteret i tilstrækkeligt omfang, hvorfor der bør monteres yderligere.

Vurdering:

Montering af yderligere vindafstivning vurderes at være forsikringsdækket. Opretning af selve tagkonstruktionen vurderes ikke at udgøre en skade, idet denne deformering ikke medfører nærliggende risiko for anden skade. Forsikringstager bedes indsende tilbud på montering af vindafstivningen til undertegnede for accept inden ordring af arbejdet.

Erstatning: Ikke dækket"

F. Byg har udfærdiget et overslag på udbedring af 23/7 2003, hvoraf det fremgår:

5. 62.659

"Efter selvsyn og med udgangspunkt i besigtigelsesrapport … fra arkitektfirmaet H. & N. A/S, sender jeg som aftalt overslagspriser på de forskellige udbedringer.

Afmontering af tag samt bortkørsel:	12.100,00
2 stk. gavle m. ny beklædning:	22.200,00
Opretning af tag samt diverse forankringer:	38.650,00
Stillads:	15.000,00
Tag, komplet med nye tagsten:	98.880,00
I alt excl. 25 % moms	186.830,00

Der tages forbehold for følgeskader ved opretning af spær, eksempelvis lofter mm."

I selskabets repræsentants skrivelse af 22/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi mener ikke at oprettelse af konstruktionen er dækket af forsikringen. Ligesom tætning af tagfladen, idet der er nævnt forhold i tilstandsrapporten, der afslører utætheder.

Den forsikringsdækkede andel udgør, som vi skriver i vores rapport, fæstning af konstruktionen så yderligere skade undgås. Vi mener ikke at forsikringen bør rette konstruktionen op, da dette kun er kosmetik og følgerne af skævhederne som sagt er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi kan tage stilling til erstatningens størrelse når der findes et tilbud på forstærkning af den afstivende konstruktion. Finder ankenævnet at opretning mv. bør dækkes, bør der gøres fradrag i erstatningen for de forhold som nævnes vedr. tagets tilstand i tilstandsrapporten.

Klageren har vedlagt 2 afgørelser (041-02 og 082-02) fra Ankenævnet for Huseftersyn, hvor den bygningssagkyndige er blevet pålagt at betale erstatning, da forholdene ved ejendommenes tagkonstruktioner har været forkert beskrevet i tilstandsrapporterne.

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 26/4 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Først vil vi nævne at det ikke vides, hvornår skævheden i tagkonstruktionen er opstået, men det er vores vurdering at der ikke er risiko for 'kollaps af hele tagkonstruktionen'. Der er stadig diagonalafstivninger af tagkonstruktionen, som modvirker dette.

En diagonal afstivning skal dog monteres korrekt, idet der ellers er risiko for at der opstår vandrette forskydninger, ganske som i dette tilfælde. Afstivningen består af lægter, og ikke af stålbånd, som anvendes i dag. På opførelsestidspunktet (i 1973) var det ganske almindeligt at anvende lægter til diagonalafstivning.

Med hensyn til indtrængning af vand skal nævnes at tagbelægningen i tilstandsrapporten er nævnt med karakteren K3, og oplysninger om 'Spor efter utætheder i tagdækningen. Spær og lægter har været meget opfugtet. Der er enkelte revnede tagsten'.

I købsaftalen kan på side 6 ses at sælger har givet fradrag på kr. 20.000,- vedr. fugning/ understrygning af tegltaget. …

Køber har således inden købet været klar over at taget ikke er tæt.

Tilbage står så problemet vedr. skævheden i taget. Vi har accepteret at fastgøre spærene ved yderligere diagonal-afstivning, samt anden fastgørelse for at undgå yderligere vandret bevægelse.

Vi mener ikke at denne sag har mange fællestræk med den indsendte ankenævnskendelse. Tagkonstruktionen er ikke 'spinkel, tilfældig og interimistisk udført'. Samlingerne i spæret er udført på fabrik, og der er monteret vindafstivning (diagonalafstivning).

Vi vil således fastholde vores dækningsomfang."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og
ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse vedrørende nødvendigheden af at oprette tagkonstruktionen. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann