708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.823:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

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 Nykredit Forsikring A/S, tidligere Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion, herunder manglende dampspærre.

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

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

> "Jeg har købt et hus fra 1973. Pris kr. 1.100.000. … Efter overtagelsen af ejendommen viste det sig, at loftet i huset hænger/buer. Årsagen hertil er, at loftet er monteret forkert: Der er 95 cm imellem montering på spær, hvor der max. må være 60 cm og der er brugt for korte søm. Loftet kan ikke repareres. Nyt loft koster kr. 60.000. Jeg anmeldte skaden til forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet nægter at betale, da de mener, at der alene er tale om en kosmetisk skade. Jeg mener, at loftet lider af en fysisk defekt. I forsikringsbetingelserne står der, at forsikringen dækker: skader som f.eks.: deformering, svækkelse og ulovlige bygningsindretninger.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Undertegnede ønsker, at Nykredit Østifterne Forsikring A/S skal betale omkostningerne til et nyt loft eller i alt kr. 60.000,00."

Selskabet har i skrivelse af 6/1 2004 til nævnet anført:

"**Sagens fakta**

…

Ejendommen er opført i 1973 og er en etplans villa uden kælder og 1. sal. Taget er opbygget med gitterspær og med gangbro i loftsrummet, idet det øvrige areal i loftsrummet ikke er beregnet til at gå på.

…

Vores bygningskonsulent besigtigede den 7. juli 2003.

Mht. skorsten konstaterede vores konsulent, at der i skorstenen, hvor brændeovn var tilsluttet, manglede røgrør fra væggen og ind i selve den murede skorsten.

Vores konsulent konstaterede endvidere, at panellofter hang/buede ned op til 3,5 cm. Det var især synligt i stue, spisestue og køkken, men lofterne var monteret ens over hele huset.

Opbygningen var som følger: Tagspær med en afstand på 95 cm. Mellem tagspær var oplagt isolering, som blev holdt af tråd udspændt mellem tagspærene. På undersiden af spær og i spærs længderetning var der opsat en liste/forskalling på 25 mm. Dernæst kom dampspærre i form af alukraft samt panelloftet af finer på, ca. 9 mm tykkelse. Panelloftet var sømmet/stiftet op i listerne på underside af spær,

Panelloftet havde således 95 cm's frit spænd, men bar kun vægten af sig selv, idet isolering som nævnt ovenfor hvilede på tråde udspændt på tværs af spærene.

Endvidere var loftet ikke fastgjort ved skille- og ydervægge de steder, hvor der ikke var spær og dermed ikke noget at sømme loftet op i.

Ved brev af 11. august 2003 anerkendte vi at dække udbedring af skorstene, men udbedringsudgiften lå under selvrisikoen på 10.000 kr. pr. skade.

Vi afviste at dække lofterne, idet vi henviste til, at der ikke var sket en skade på loftet, men at nedbøjningen alene var et kosmetisk forhold.

Der udspandt sig herefter en korrespondance om skadebegrebet, forsikringens dækning for kosmetiske skader, spærafstand og nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed.

Under korrespondance henviste vi til, at Ejerskifteforsikringens dækning af kosmetiske skader vedrører udbedring i bad/toiletrum, hvor der ydes delvis dækning til udskiftning af ubeskadigede fliser/klinker og sanitet, jf. betingelsernes pkt. 15.4. Vi henviste også til, at spærafstanden ved gitterspærskonstruktion kan være op til 100 cm.

Vi har ved vores gennemgang af sagen konstateret, at vi aldrig har svaret på, det forhold, at der ifølge tømrermesterens telefax af 8. juli 2003 manglede dampspærre på det lille toilet. Dette forhold vil blive behandlet sidst i vores besvarelse.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skade er defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 17.5 dækker forsikringen ikke æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14.

Forsikringen dækker tillige, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne,

Lofterne
På husets opførelsestidspunkt i 1973, var det normalt at opsætte lofter på den måde, som er gjort i huset her, idet man byggede hurtigt og så lidt stort på tidligere tiders håndværksmæssige traditioner.

Der er ikke noget byggemæssigt farefuldt eller ulovligt i, at loftet er opsat med 90 cm's sømafstand og ikke sømmet op ved vægge, hvor der ikke er spær,

Som det fremgår under 'Sagens fakta' om loftkonstruktions opbygning, skal panelloftet af finer på ca. 9 mm's tykkelse kun bære sin egen vægt. Loftsrummet ovenover er ikke beregnet til at gå rundt i. Loftskonstruktionen opfylder de brandmæssige krav, idet isoleringen fastholdes af tråd og vil ved brand ikke umiddelbart falde ned i hovedet på beboere, der skal ud, eller redningsfolk.

Efter vores konsulents den 7. juli 2003 besigtigelse blev loftet taget ned, og det fremgår af tømrermesterens telefax af 8. juli 2003, at 'Forskalling under spær er sunket ned, da der er brugt søm 28 x 65 (har ikke fat i spær).' Et søm 28 x 65 er 2,8 mm i tykkelse og 65 mm, dvs. 6,5 cm, langt. Vi har vedlagt et søm 2,8 x 65. Vi finder det usandsynligt, at et søm af denne længde, som bankes op i en 25 mm liste, og dermed ca. 40 mm ind i spær, ikke skulle have fat i spær. Hvis sømmet ikke skulle have fat i spær, ville loftet have været sunket ganske anderledes, end vores bygningskonsulent kunne konstatere ved sin besigtigelse dagen før.

Tømrermesteren har i samme telefax skrevet, at der højst må være 60 cm mellem spær. Dette er heller ikke korrekt, idet spærafstanden godt må være op til 100 cm.

Ifølge vores bygningskonsulent vil loftspanelerne, som er af træ, arbejde som følge af temperatur- og fugtpåvirkninger. Når loftet ikke er sømmet tættere, vil det forhold, at træet arbejder og ikke holdes på plads, medføre, at loftet buer nedad.

Nedbøjningen indebærer ikke fare for, at loftet falder ned. Vi henviser til, at lofterne er fra husets opførelse i 1973 og har trods temperatur- og fugtpåvirkning siddet i 30 år uden at falde ned.

Vores forsikringstagers rådgiver har i korrespondancen nævnt, at der ikke er mulighed for at hænge lamper op i loftet. Vi henviser til fotos af stuerne i salgsopstillingen, som viser, at der har hængt lamper i lofterne i sælgers ejertid. Ifølge vores bygningskonsulent kan man naturligvis ikke skrue en lampe op i en 9 mm finerplade, men man finder de steder, hvor spærene er bagved loftspanelerne, og her kan lamper sagtens hænges op,

Med henvisning til ovenstående finder vi fortsat, at der ikke er en skade på loftet i Ejerskifteforsikringens forstand, men at nedbøjningen alene er et æstetisk forhold, som er undtaget forsikringsdækning.

Loftet og sømafstanden afviger ikke fra byggemåden i tilsvarende huse fra perioden. Loftet sidder ikke plant, men det er ikke ødelagt, svækket eller misdannet (deformeret). Hvis nedbøjningen kan karakteriseres som en deformation, er bygningens værdi eller brugbarhed ikke nedsat nævneværdigt.

Ejendommen adskiller sig ikke fra tilsvarende huse fra perioden med samme loftsopbygning og sømafstand.

Loftet tjener sit formål, nemlig at lukke af mod tagkonstruktionen, og der kan hænges lamper i loftet de steder, som er beregnet på det, nemlig hvor spærene er.

Der er ingen nærliggende risiko for, at loftet vil falde ned.

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke er gået ind i en nærmere vurdering af erstatningskravet på 60.000 kr. inkl. moms, eftersom vi har afvist dækning.

Tømrermesteren skriver i sin telefax f.eks. om behovet for udveksling. Vi går ud fra, at han hermed mener, at der pga. spærafstanden visse steder ved vægge ikke er noget at sømme/skrue loftet op i. Ifølge vores bygningskonsulent er der ikke behov for udveksling, dvs. tværbjælker mellem spærene. Hvis man vil have lofterne fastgjorte ved vægge, kan man opsætte et liste/forskallingsbræt på muren/væggen, som loft kan sømmes/skrues op i.

Manglende dampspærre
Ifølge tømrermesterens telefax af 8. juli 2003 mangler der dampspærre på det lille toilet.

Ifølge bygningsreglementet 1972 pkt. 7.7, stk. 5 skal der mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum anbringes en dampspærre.

Ejerskifteforsikringen indeholder en dækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Dækning er dog betinget af, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. En betingelse for dækning er derfor, at vores forsikringstager ansøger om dispensation hos bygningsmyndighederne, og dispensation afvises."

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

…

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

4. i forbindelse med en dækningsberettiget skade under pkt. 14 og pkt. 15 på fliser/klinker i bad/toiletrum, kan forsikringstageren i samarbejde med Nykredit Østifterne Forsikring, vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i samme bad/toiletrum i et afgrænset areal, svarende til gulv eller vægge afhængig af hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil."

Nævnet udtaler:

Da klageren ikke har dokumenteret, at der ikke ville kunne opnås dispensation af kommunen fra de på opførelsestidspunktet gældende regler vedrørende anbringelse af dampspærre på det lille toilet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning for udbedringen i medfør af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår de hængende lofter finder nævnet, at en nedbøjning på 3,5 cm udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at de hængende lofter udgør en skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Klagen vedrørende den manglende dampspærre på det lille toilet kan ikke tages til følge.

J. Hermann