761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.244:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagspærkonstruktion.

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

Klagerne overtog den 1/3 2005 ejendommen, som er opført i 1961. Af den fremlagte tilstandsrapport dateret den 11/11 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakter**:

Ingen bemærkninger **IB**

Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

Kosmetiske skader **K0**

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
…		
8.8 Spær og lægter	K0	Spær 'hænger' en smule ved fuld spændvidde. Note: Gavl- og murankre er ikke synlige, men tegn på manglende forankring er ikke fundet.
…		

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring …

…

Kommentar:	**Bygn.:**	**Uddybende oplysninger:**
8.0 Tagkonstruktion		
Kommentar	A	Muret pibe, pudset i etagerne. Skorstenen er indpakket i isolering i tagetagen.
Kommentar	A	Saksspær med eternitskifer.
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	A	
Skorsten - Muret	A	
Kommentar	B	Bølgeeternit og bjælkespær.
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - Fiberarmerede Bølgeplader	B	
Kommentar	C	Plasttrapezplader på bjælkespær.
Ensidigt fald	C	
Bjælkespær	C	
Taghældning 1-15 grader	C	
Tagbelægning - Plastplader	C "	

Et rådgivende ingeniørfirma K. & A. A/S udarbejdede til brug for klagerne statiske beregninger for tagkonstruktionen. Firmaet konkluderede efter beregning af det eksisterende spær, at dette var stærkt underdimensioneret. Herefter foretog firmaet en beregning af forstærkninger.

Selskabets skadekonsulent besigtigede den 9/6 2005 ejendommen, og på denne baggrund meddelte selskabet den 14/6 2005 klagerne afslag på dækning. I skadekonsulentrapporten hedder det:

"**Anmeldte skader**

1. Underdimensioneret spærkonstruktion.

Forsikringstager har i anmeldelsen anført at spærkonstruktion på det for nyligt overtaget hus er stærkt underdimensioneret.

Huset er opført i 1961 i en etage med kælder. Ydervæggene er opført i teglsten, taget er beklædt med skiffereternit på gitterspær (sadeltag). Forsikringstager er på nuværende tidspunkt i gang med en omfattende renovering af huset. Denne indeholder bl.a. en ny tagbeklædning.

Ved vores besigtigelse blev der af forsikringstager udleveret tilstandsrapport, skøde, tegninger og beregninger. Disse er efterfølgende gennemgået af undertegnede.

Ovennævnte beregninger vurderes at være udført i forbindelse med en planlagt omprojektering af tagkonstruktionen. Beregningerne, som er udført af rådg. Ingeniørfirma, K. & A., konkluderer at spær er betydeligt underdimensioneret.

Vurdering af den anmeldte skade.

Ved vores besigtigelse af tagrummet kunne der umiddelbart ikke konstateres nedbøjninger eller andre visuelle tegn på en evt. underdimensionering. Det kunne uden tvivl konstateres at spær var samlet på stedet hvilket ikke er unormalt i betragtning af at dette er foregået i 1961.

Ved besigtigelse af tagkonstruktion fra stuen (nedefra) kunne der ses en mindre nedbøjning i loftoverfladen som består af rørpuds på forskalling. Nedbøjningen kan ses hvor spænd på spær er størst. Det kan ikke med sikkerhed siges om nedbøjningen skyldes fastgørelsen af forskallingsbrædderne eller en mindre nedbøjning på spær som er fremkommet af åre.

4. 68.244

Vi har gennemgået beregningerne fra rådg. Ingeniørfirma, K. & A. og har efterfølgende måtte konkludere, at såfremt regnemetoder fra 1961 anvendes kan den eksisterende tagkonstruktion, som forsikringstager har overtaget den, ikke ses at være underdimensioneret.

I denne forbindelse gøres opmærksom på, at tagkonstruktionen har eksisteret i 44 år.

Tilstandsrapport

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten på side 7 pkt. 8.8 beskrevet en mindre nedbøjning i spær ved den fulde spændvidde (i stue). Forholdet har han angivet med karakteren K0 (kosmetisk skade).

Forholdet vurderes ikke at kunne søges dækket af anden forsikring eller garanti."

Det rådgivende ingeniørfirma K. & A. fremkom den 16/6 2005 med følgende kommentar til selskabets afslag:

"Jeg vil først bemærke at spæret med det nuværende tag er underdimensioneret ved beregning efter de gældende danske normer. Hvis du ønsker det kan vi udføre statiske beregninger af spæret efter normgrundlaget i 1961 som forsikringsselskabet kræver. Det er dog ikke muligt på nuværende tidspunkt at give en nøjagtig pris på dette arbejde, da de gamle normer og beregningsgrundlag først skal fremskaffes på biblioteket og derefter granskes. Sandsynligvis går der en del tid med dette.

Skadeskonsulenten konkluderer dog at spæret ikke er underdimensioneret efter normer og beregningsmetoder benyttet i 1961. Hvis de vil fremsende beregningerne, vil vi gerne være behjælpelige med at gennemgå disse.

Forsikringsselskabet bemærker at der ikke er synlige skader på konstruktionen. Men der er synlige nedbøjninger af spæret over stuen både udvendig og indvendig med en nedsynkning af taget i et område over stuen til følge."

Vedrørende den anvendte konstruktionsmetode på opførelsestidspunktet anførte det rådgivende ingeniørfirma i skrivelse af 4/8 2005:

"Ifølge aftale fremsendes som aftalt en observation af hvordan spærkonstruktionen på N. 44 afviger fra standard opførelsen i 1961.

I 1961 blev spærkonstruktionen på enfamilieshuse projekteret på baggrund af TRÆ2/TRÆ3 'Træspærfag'. Jeg har vedlagt en typetegning for, hvordan det er foreskrevet i 1961 at spæret udføres for spær type 5b. l det følgende angives forskellene.

1. Den lodrette tang i spærets midte er angivet til 2x4". Er på det pågældende spær erstattet af en tang på hver side af spæret med dimensionen 1x5". Tængerne danner et kryds (se vedlagte billede). Der er desuden foreskrevet en laskeplade, der forbinder spærhovedet i kip. Denne er ikke monteret.
2. Den skrå tang er angivet til 2 stk. 1x6" - dvs. at der skal monteres en tang på hver side af spæret. Endvidere er det angivet, at der skal monteres en udfyldning mellem de to tænger. På det pågældende spær er der monteret 1 tang med dimensionen 1x5".
3. De vandrette tænger yderst på spæret er angivet som 2 stk. 1x4". Der er monteret 2 stk. 1x5". Tængerne er dog ikke placeret lige over for hinanden men placeret forskudt.
4. Det har ikke været muligt at kontrollere spærfoden ved understøtningen på ydervæggen.
5. Spærhoved og spærfod er angivet til 2x4". Den aktuelle dimension er 2x5".

Det vil sige at der er monteret færre tænger og at tængerne har en mindre dimension end foreskrevet. Tængerne er ikke placeret over for hinanden, så forbindelsespladen mellem tængerne mangler. Endvidere mangler laskeplader til samling af spærhoved i kip.

Alt i alt kan det konkluderes at spærets tænger ikke er projekteret som det er angivet i TRÆ 2-3 fra 1961."

Selskabets skadekonsulent har i skrivelse af 23/8 2005 til det rådgivende ingeniørfirmas kommentarer bemærket:

"K. og A. vurderer, at tængerne ikke er projekteret i henhold til TRÆ 2-3 fra 1961. Dette er vi naturligvis enige i da typen ikke her er angivet, men vi er ikke enige i at spæret herved er underdimensioneret. I den forbindelse må der henvises til vores skrivelse af den 24. juni 2005 hvor der gøres opmærksom på, at huset har stået i 44 år. Dette i sig selv indikerer, at man ikke kan tale om en underdimensionering. Det er korrekt, at der i stuen hvor spændet er størst kan ses en mindre nedbøjning. Denne vurderes at stamme fra udførelsen eller være et udtryk for manglende fastgørelse af puds. Under alle omstændigheder er denne nedbøjning nævnt i tilstandsrapporten som en kosmetisk skade. Vi formoder at den bygningssagkyndige ligesom os har vurderet at nedbøjningen kun visuelt kan betragtes som en skade.

Som vi nævner ovenfor er det korrekt at spæret ikke er udført i henhold til TRÆ 2-3. Formen findes ikke, men dette betyder jo hverken, at det er ulovligt udført eller underdimensioneret, tværtimod har konstruktionen vist sig holdbar.

Med hensyn til ulovlig bygningsindretning må vi tage udgangspunkt i, at der foreligger en byggetilladelse.

K. og A. konkluderer, at der er monteret færre tænger med en for lille dimension. Vi mener ikke man kan foretage en direkte sammenligning mellem spærtype 5B og det aktuelle spær - da de ikke er konstrueret på samme måde, specielt ikke uden at tage punkterne i vores brev af 24. juni 2005 med i overvejelse. Dette har K. og A. tydeligvis ikke gjort - der kan sættes spørgsmålstegn ved om K. og A. i virkeligheden har set vor før omtalte skrivelse."

Selskabets bemærkninger gav det rådgivende ingeniørfirma anledning til yderligere bemærkninger fremsat i skrivelse af 8/9 2005:

"Vi har konstateret svigt ved beregning af spæret efter nutidens gældende normer. Selvom vi benytter forudsætninger som Cunningham Lindsey med hensyn til fastgørelse om svag akse, kan vi ikke ved beregning få spæret til at holde i sin

helhed. Det er især diagonalerne (tængerne) der er for svage. Der er ikke udført beregninger efter gældende normer fra 1961.

Vi har konstateret svigt, idet spæret ikke opfylder kravene i TOP 2-3 fra 1961. Vi mener ikke, at det umiddelbart kan konkluderes, at spærhoved og -fod aflaster tængerne, fordi loftet skråner og de er en smule større end angivet. Tængerne har en mindre dimension, og der er kun monteret tænger på den ene side af spæret. Det vil sige at udfyldningen, der er angivet i TOP 2-3 og skal sikre at tængerne ikke bøjer ud, også er udeladt.
Når reglerne ikke er fulgt, må der en eftervisning til for at konkludere at tængerne er udført i henhold til gældende normer.

Der er ikke konstateret synlige skader på spærene bortset fra en nedbøjning på spærene over stuen."

Klagernes advokat indbragte herefter sagen for nævnet med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende.

Selskabet har i svarskrivelse af 30/12 2005 over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"Skadekonsulenten har gennemgået beregningerne fra K. og A. og har på den baggrund konkluderet at med udgangspunkt i gængs regnemetode i 1961, så var spærene på dette tidspunkt ikke underdimensionerede. Skadekonsulenten oplyser, at de beregninger som K. og A. har lavet tager udgangspunkt i, at der skal kunne lægges et nyt tag ovenpå det gamle tag. Den oprindelige konstruktion er bygget til at kunne bære det nuværende tag.

Skadekonsulenten oplyser, at man skal lægge oprindelige beregningsmetoder til grund, når man beregner spærenes dimensionering. Som ovenfor nævnt har skadekonsulenten på baggrund af beregninger foretaget af rådgivende ingeniørfirma Cunningham Lindsey Leif Hansen beregnet, at spærkonstruktionen er korrekt dimensioneret i forhold til gældende byggeskik på udførelsestidspunktet. Vi

vedlægger kopi af skadekonsulentens beregninger og argumentation med dette brev.

Skadebegrebet er ikke opfyldt

Det udgangspunkt som kundernes ingeniørfirma har valgt at tage, er nugældende normer. Man kan imidlertid ikke forvente, at et hus fra 1961 kan leve op til disse normer.

Vi mener ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække en afstivning af et tag, der er fuldt ud bæredygtigt til det nuværende tag, blot fordi kunderne ønsker at få oplagt et nyt tag oven på det eksisterende tag. Dette vil give en ekstra belastning på taget, som taget ikke var beregnet til på udførelsestidspunktet.

Vi vedlægger kopi af skadekonsulentens udredninger og konklusioner vedrørende spærene med dette brev, så Ankenævnet kan læse på hvilket grundlag vi vurderer, at kundernes tagkonstruktion er fuldt ud bæredygtigt i forhold til det tag, som ligger på huset på nuværende tidspunkt.

Der er tale om et hus med en tagkonstruktion, der har stået siden 1961. Der er ikke sket nogen skade på huset i 44 år. Det er derfor vores og skadekonsulentens vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade på grund af spærkonstruktionen. Så længe det nuværende tag fjernes før, der oplægges et nyt tilsvarende tag, så vil der ikke være nogen nærliggende risiko for skade på bygningen.
Der opstår først problemer i det øjeblik, hvor kunderne ønsker at placere et nyt tag ovenpå det eksisterende tag. Hvis kunderne gør alvor af dette, så vil der være tale om en skade/skaderisiko som er opstået efter overtagelsen, og som er opstået på grund af kundernes handling..

Forsikringen dækker kun skader/skaderisici, som var til stede på tidspunktet for overtagelsen

Da spærene efter vores beregninger er dimensioneret korrekt, så vil der ikke være tale om et forhold, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, da spærkonstruktionen opfylder kravene på udførelsestidspunktet.
På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at skadebegrebet er opfyldt.

Vores vurdering af, at skadebegrebet ikke er opfyldt underbygges i øvrigt af, at den bygningssagkyndige har bemærket nedbøjningen i tilstandsrapporten, og beskrevet denne med karakteren K0. Hvis den bygningssagkyndige havde vurderet, at der var nærliggende risiko for skade, eller at der var tale om et forhold, der gik ud over hvad man kunne forvente af tilsvarende bygninger af samme alder, så ville han have givet forholdet en K3 eller UN.

Forholdet var ikke ulovligt på udførelsestidspunktet
Som ovenfor nævnt så må vi på baggrund af skadekonsulentens beregninger og oplysninger vedrørende de gældende normer på udførelsestidspunktet fastholde, at forholdet ikke er i strid med reglerne, der var gældende på udførelsestidspunktet.

Vi kan derfor heller ikke dække dette over forsikringens udvidelse, da det er et krav for at opnå dækning over udvidelsen, at forholdet var ulovligt på udførelses/opførelsestidspunktet. Er byggetilladelsen søgt før 1. marts 1961 er det gængs byggeskik, der er bestemmende for måden konstruktionen er udført på. Er tilladelsen søgt efter 1. marts 1961, så er det Bygningsreglementet for 1961, der gælder. I 1961 var tagspærene korrekt dimensioneret og opfyldte derfor gældende byggeregler."

Efter fra klagerne at have modtaget en rapport af 29/5 2006 fra rådgivende ingeniørfirma K. & P. om eftervisning af styrken for en tagkonstruktion af saksespær opbygget i 1961 har selskabet i skrivelse af 5/9 2006 til klagerne anført bl.a.:

"Jeg skal indledningsvis bemærke, at rapporten som I har sendt til os ikke er udarbejdet af Teknologisk Institut som aftalt, men at denne i stedet er udarbejdet af K. og P. uden aftale med os.

Jeg skriver på baggrund af skadekonsulentens gennemgang for at oplyse, at vi desværre må fastholde, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold, da det fortsat er vores vurdering, at der ikke er tale om skade/nærliggende risiko for skade, og forholdet ikke var ulovligt i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Forklaringen får I nedenfor.

Der er ikke tale om hverken skade eller nærliggende risiko for skade

Skadekonsulenten oplyser, at rapporten fra K. og P. har vist, at stangen, der går fra punkt 1 til punkt 11 på tegningerne ikke har den bæreevne som normen fra 1961 (DS 410 og DS 413) kræver. Afvigelsen fra normen er imidlertid blot på 15 %. En afvigelse på 15 % fra normen giver ifølge skadekonsulentens oplysninger ikke nærliggende risiko for skade.

Jeres tagkonstruktion er den oprindelige fra huset blev bygget i 1961. Der er ikke konstateret nogen tegn på, at der er sket skader på grund af stangens bæreevne. Der er således efter 45 år ikke tegn på nogen former for skader. På baggrund af dette må vi fastholde, at der ikke er nærliggende risiko for skade på ejendommen på grund af afvigelsen på 15 % fra normen.

På baggrund af det ovenstående må vi desværre fortsat fastholde, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, se vilkårenes punkt 4B.

Forholdet er ikke i strid med bygningsreglementet

Det fremgår af skadekonsulentens oplysninger, at der er konstateret en afvigelse på 15 % i forhold til den gældende norm på udførelsestidspunktet i 1961 (DS 410 og DS 413). Normer er imidlertid kun vejledende for byggeriets opførelse. Det afgørende er derfor om der er tale om et forhold i strid med det gældende bygningsreglement.

Ifølge skadekonsulentens oplysninger, så er der ikke nævnt noget i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for udførelsen af tagkonstruktionen, vedrørende det anmeldte forhold. Da der ikke er lovgivning, der siger at det anmeldte forhold er ulovligt, så må vi desværre fastholde, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold over den udvidet dækning på jeres ejerskifteforsikring, da det er et krav for dækning, at det anmeldte forhold var ulovligt på udførelsestidspunktet, se vilkårenes punkt 20 A."

Nævnet har fået forelagt de indsendte tegninger og beregninger samt i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

...

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på

opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Tagspærkonstruktionen har fungeret upåklageligt i 45 år, og den eventuelle underdimensionering samt nedbøjning i loftsoverfladen har til dato ikke resulteret i nogen skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klagerne.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann