766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.973:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af mangler og fejl i spærkonstruktionen, ligesom advokaten efter indbringelse af sagen for ankenævnet har krævet, at selskabet betaler for afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

Selskabet har i første omgang afvist at yde erstatning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller risiko for en sådan i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter sagens indbringelse for ankenævnet har selskabet i skrivelse af 11/7 2006 tilbudt at forlige sagen ved betaling af 16.500,- kr., som udgør omkostningerne til at eftergå taget i henhold til den udfærdigede syns- og skønsrapport. Efterfølgende har selskabet ved skrivelse af 26/9 2006 yderligere tilbudt at erstatte 4.000 kr. for udbedring af aftræk fra såvel bad som emhætte, som tillige fremgik af syns- og skønsrapporten.

Klagerens advokat har i skrivelse af 12/9 2006 til nævnet anført:

> "Jeg skal hermed på vegne af P.N. [klageren] meddele, at klagen opretholdes på alle punkter i overensstemmelse med den tidligere fremsendte korrespondance i sagen.

I forlængelse af Codan Forsikrings brev af 18. august 2006 skal jeg tillige meddele, at P.N. fastholder, at aftræk fra bad skal medtages som en dækningsberettiget udgift."

Selskabet har i den ovenfor nævnte skrivelse af 26/9 2006 til nævnet anført:

"Vi har noteret os, at vores kunde ikke ønsker at forlige sagen.

Vi vil ikke desto minde foranledige, at vores kundes selvrisiko nedskrives med kr. 20.500,-, således at restselvrisikoen udgør kr. 4.500,-.

Beløbet fremkommer som de af skønsmanden opgjorte omkostninger til at eftergå taget kr. 16.500,- samt kr. 4.000,- for så vidt angår aftræk fra såvel bad som emhætte. Uanset at vi ikke mener at der er dokumenteret fejl ved aftrækket fra bad."

Ejendommen, der er opført i 1909, blev købt af klageren og hans 2 sønner den 1/4 2003, fra hvilken dato der er tegnet ejerskifteforsikring.

I tilstandsrapporten af 31/10 2002 er det anmeldte forhold ikke omtalt, idet der om tagkonstruktionen alene er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
	8.0 Tagkonstruktion			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Der er spor efter utætheder i samling på tagrender
	8.8 Spær og lægter	K1	7	I tagrum er der spor efter borebilleangreb i gl. træværk - det kunne ikke konstateres om angrebet er aktivt."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet af 6/3 2006 bl.a. anført:

"I forbindelse med en påtænkt ombygning og udnyttelse af tagetagen i 2006 konstaterede P.N., at spærkonstruktionen så mistænkelig ud. Han kontaktede derfor G.L.C. - Arkitekt-, Bygge- og Rådgivningsfirma for at få ham til at gennemgå tagkonstruktionen.

Konklusionen på denne undersøgelse bliver, at såvel den eksisterende tagkonstruktion før pålægning af nyt tag, som den udførte forstærkning og opretning af tagkonstruktionen ikke opfylder kravene, hverken med hensyn til dimensionering af spær-

ene, eller med hensyn til stabiliteten i tagkonstruktionen. Og i sit besigtigelsesresume af 3. februar 2006 fremfører G.L.C., at det vurderes derfor 'at tagkonstruktionen, hverken er stabil eller styrkemæssig forsvarlig' …

Af den tegnede ejerskifteforsikring pkt. 5 i forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, og videre følger det, at der ved nærliggende skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Da der her er tale om en tagkonstruktion, som hverken er stabil eller styrkemæssig forsvarlig, må forholdet derfor klart falde ind under den definition, af hvad forsikringen dækker, som Codan Forsikring her selv har defineret."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 2/5 2006 bl.a. anført:

"Da vores taksator besigtigede ejendommen blev flg. 4 forhold påpeget som fejl i henhold til nugældende regler af vores kundes rådgiver:

1) et enkelt spærs forankringsbeslag var ikke fastgjort til østgavl
2) eksisterende spær er forstærket diverse steder
3) den samlede spærkonstruktion er underdimensioneret i forhold til nugældende TRÆ 28
4) Spær er ikke placeret mere end 30 cm fra skorsten.

1) manglende fastgørelse af et enkelt spær

Der er et tale om et oprindeligt forankringsbeslag fra husets opførelsesår, som ikke længere er fastgjort til gavlens murværk. Såvel beslag som murværk bærer tydeligt præg af, at beslaget ikke har været fastgjort i adskillige år, og det har ikke haft betydning for konstruktionens stabilitet, og det vurderes det heller ikke at vil få i fremtiden. Forholdet kan udbedres relativt simpelt ved at fastgøre beslaget på ny. Omkostningerne hertil udgør få hundrede kroner.

4. 68.973

På baggrund heraf har vi afvist forholdet som dækningsberettiget, da forholdet ikke konstituerer en skade som defineret i forsikringsvilkårene, og da forholdet i øvrigt må anses for bagatelagtigt.

…

2 og 3) Underdimensionering af spær

Den oprindelige spærkonstruktion er fortsat opbygget på huset. Spærafstanden mellem de oprindelige spær fra 1909 varierer fra 150 cm til 200 cm. De oprindelige spær er udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik i 1909.

I 1995, hvor der er pålagt ny tagbelægning i form af et Decra-tag, der er et meget let tagmateriale, er der påsømmet ekstra spærtræ på siderne af de oprindelige spær for at oprette tagfladerne og forstærke den eksisterende spærkonstruktion. Herudover er der etableret hjælpespær mellem de eksisterende spær, således at eksisterende spærafstand nu maksimalt er 100 cm.

Spærene på hovedlængen er endvidere understøttet med lodrette stolper i den nederste del af spærene.

Endvidere er der stedvist understøttet med rundtømmer, bl.a. ved sammenbygningen mellem de 2 længer under skotrenderne. Disse understøtninger er fra udførelsen af den oprindelige konstruktion i 1909.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres skader eller tegn på skader.

Dog kunne udvendigt, når der 'sigtedes' fra tagfoden op til rygningen - en strækning på knap 6 meter - konstateres en mindre nedbøjning på maksimalt 2 cm over tagfladen. Der er tale om et kosmetisk forhold, som ikke har nogen konstruktiv betydning, og i øvrigt er en mindre nedbøjning som den aktuelle helt sædvanlig.

…

4) spærafstand til skorsten

Der er tale om, at de oprindelige spær inkl. de forstærkninger, der er foretaget af dem, er placeret omkring skorstenen.

Forholdet har ikke givet anledning til aktuelle skader, og der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for at skader vil indtræffe.

Forholdet ses heller ikke at være ulovligt, idet der på opførelsestidspunktet i 1909 ikke var nogle krav til en maksimal afstand til skorsten."

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. På baggrund heraf blev der afholdt syn og skøn den 1/6 2006. Af syns- og skønsrapporten fremgår bl.a.:

"**Ad 1. Underdimensionering af spær og hjælpespær.**
Ad 2. Ikke forskriftsmæssig konstruktion af spær samt hjælpespær.
Ad 3. Underdimensionering af skunkstolper samt fejlkonstruktion af skunk væg.

Der kunne konstateres, at der i 1995 er blevet udført ny tagbelægning på ejendommen, og at der i den forbindelse er blevet udført opretning og forstærkning af spærkonstruktionen, idet der er påsømmet planker på siden af de oprindelige spær samt indsat nyt spær mellem de eksisterende, idet der her har været 1,5 - 2 m.
Herudover er dele af skunkstolperne blevet udskiftet, og samtidig er der udlagt ny rem - se foto …

Ad 1, 2 og 3. Konklusion:
Det udførte arbejde kan konstateres ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt, idet samlinger og sømninger er udført mangelfuldt, ligesom der mangler understøtning af rem for skunkstolper.
Endvidere er der ikke monteret hanebånd på de nye indsatte hjælpespær, ligesom der mangler vindkryds og færdiggørelse af understøtninger ved sammenbygningen.
Der ses imidlertid ikke egentlige skader på hverken belægning eller murværk.
Taget har kun et minimalt svaj, som er forventeligt på bygninger af samme alder og byggemetoder.

Ad 1, 2 og 3. Fejl og forsømmelser:

6. 68.973

Da det udførte tagrenoveringsarbejde er udført i en så ringe håndværksmæssig kvalitet som tilfældet er, burde dette have været nævnt i tilstandsrapporten sammen med en anbefaling om at få samlinger m.v. eftersømmet og eftergået, til trods for, at der ikke kan konstateres egentlige skader på tagkonstruktionen - men alene for imødegåelse af risiko for eventuelle fremtidige skader, som ville kunne opstå på grund af den dårlige håndværksmæssige udførelse.

Ad 1, 2 og 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
En sådan eftergåelse af den eksisterende tagkonstruktion skønnes at kunne udføres for kr. 16.500,00.
…
Ad. 5. Ventilation fra emhætte ender i loftsrum.
Ad 6. Ventilation fra badeværelse ender i loftsrum.
Der kunne konstateres, at aftræksslangerne fra emhætte og badeværelser ikke er ført over tag.
- se foto …
…
Ad 5. og 6. Fejl og forsømmelser:
Forholdet burde have været beskrevet som en K3-skade, idet forholdet kan medføre skade på anden bygningsdel.

Ad 5 og 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Forholdet skønnes at kunne udbedres for kr. 4.000,00."

Klagerens advokat har i skrivelse af 31/7 2006 til Ankenævnet for Huseftersyn anført:
"Bygningskonstruktør J.O. [skønsmanden] har ved sit brev af 11. juli 2006 specificeret overslaget over udbedringsudgifterne. Som tidligere omtalt, jfr. mit brev af 27. juni 2006, ligger dette overslag langt fra de af P.N. [klageren] indhentede tilbud, jfr. vedlagte tilbud fra T. Tømrer- og Snedkerforretning, B. Tømrer & Snedkerforretning ApS og F. Tømrer & Snedkerforretning.

Afvigelsen opstår tilsyneladende ved, at J.O. ikke har indregnet udgiften til ændringen af tagkonstruktionen ved sammenbygningen mellem de to bygninger. Jeg mener, at dette er en mangel ved det af skønsmanden fremsendte overslag. Af skønserklæringen fremgår det, at sammenbygningen ikke er færdiggjort. Udgiften til at få bragt sammenbygningen i en håndværksmæssig ansvarlig stand burde derfor også medtages."

De nævnte tilbud lyder på henholdsvis 43.800 kr., 35.320 kr. og 21.240 kr. - alt ekskl. moms.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5 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, 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.

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

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

…

• bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber."

8. 68.973

Nævnet udtaler:
Nævnet har bemærket sig, at selskabet pr. kulance har nedskrevet klagerens selvrisiko med 20.500 kr.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade som følge af de ved skønsforretningen påviste forhold.

Under hensyn hertil finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets standpunkt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann