792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.058:

xxxxx xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har desuden henvist til, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde/ulovlighedsdækningen.

Den omhandlede ejendom er opført i år 1900. Ifølge det oplyste blev tagbelægningen, som tidligere bestod af eternitplader, i år 2004 udskiftet med betontagsten.

Klagerne købte ejendommen ultimo maj 2005. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/7 2005. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 16/5 2005. I forbindelse med købsaftalens indgåelse modtog klagerne desuden tillæg til tilstandsrapporten.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at de af flere håndværkere havde fået oplyst, at den eksisterende tagspærkonstruktion ikke har tilstrækkelig bæreevne til at understøtte betonsten. Selskabet tilkendegav i den forbindelse, at forholdet ville være omfattet af forsikringen, hvis klagerne kunne godtgøre, at der på overtagelsestidspunktet enten forelå nærliggende risiko for skade eller en ulovlig bygningsindretning. Ifølge klagerne foreslog selskabet, at de rettede henvendelse til en ingeniør med henblik på udarbejdelse af rapport.

Klagerne rettede herefter henvendelse til det rådgivende ingeniørfirma D., som efterfølgende flere gange besigtigede den forsikrede ejendoms tag. På baggrund af de stedfundne besigtigelser blev der udfærdiget tre notater dateret 15/7, 21/7 og 1/8 2005.

I skrivelse af 15/8 2005 fra ingeniørfirmaet D. til klagerne hedder det:

> "Med henvisning til notater af 15/7, 21/7 og 1/8 2005, samt telefonsamtale med C.S. (konsulent - Alm. brand), har I bedt os om at vurdere den nuværende tagkonstruktion for svigt og skader, samt tilhørende risiko for tagkonstruktion.
>
> Baggrund for vurderingen er konstruktionen er:
>
> - Besigtigelse på stedet. Det har været muligt at besigtige tagværket indefra i skunk og på loft. Udefra er spærfod besigtiget ét sted.
>
> - Beregning af spærkonstruktion.
>
> **Risiko**
> Ved besigtigelse på stedet er der ikke registreret svigt eller skader på tagkonstruktionen. Der er registreret begyndende råd i spærfod ved facade. Hvis der ikke sker afhjælpning (jf. notater) er der stor risiko for at samlingen bliver så svækket at der sker brud. Risiko vurderes som middel.
>
> Beregning af eksist. spærkonstruktion viser, at bæreevne ikke er opfyldt. Der er i beregningerne regnet efter gældende normer.
>
> Vi vurderer at der er umiddelbar stor risiko for svigt på konstruktionen, da bæreevnen ikke er opfyldt. Følgevirkningen ved svigt på spærkonstruktionen er store, hvorfor vi vurderer at tagkonstruktionen skal opfylde gældende normer.
>
> I tillæg til spærkonstruktionen har vi registreret manglende stabilitet af tagværket, samt manglende forankring af gavl trekanter. Risiko for svigt vurderes som middel.
>
> Forankring af tagkonstruktionen er ikke besigtiget på stedet, men vurderes ikke at være noget problem, da tagkonstruktionen er merbelastet efter nyt tag er lagt på."

Det indklagede selskab afgav efterfølgende dækningstilsagn vedrørende de i tagkonstruktionen konstaterede rådskader.

Af selskabets skrivelse af 7/9 2005 til klagerne fremgår:

> "Som det fremgår [af] notatet af 15. august 2005 fra J.G. er der ikke registreret nogen form for svigt eller skader på tagkonstruktionen som kan henføres til den manglende bæreevne, som er beregnet ud fra dagens normer.
>
> Disse normer var ikke gældende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, hvorfor disse beregninger ikke kan lægges til grund for vurderingen af dækning af det anmeldte forhold.
>
> En anmeldt skade skal for at kunne blive dækket opfylde skadedefinitionen …
>
> Vi finder ikke i denne sag at forholdet opfylder denne definition, hvorfor vi ikke til denne del af den anmeldte skade kan yde erstatning.
>
> Det alt overskyggende problem i tagkonstruktionen er den konstaterede svækkelse i fodrem og spærfødder, og dette er der givet tilsagn om dækning for."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat ved telefax af 14/9 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Det indklagede selskab lod herefter ingeniørfirmaet N. gennemgå tagkonstruktionen. Af den på baggrund heraf udfærdigede ingeniørrapport, som er dateret 7/11 2005, fremgår:

> "**1. Baggrund**
> Ejendommens ejer har for nylig overtaget ejendommen. Der er på baggrund af en udtalelse fra en håndværker rejst tvivl om, hvorvidt spærdimensionen er tilstrækkelig. Ejendommen er overtaget med et betontagstenstag. Det er oplyst, at ejendommen før betontagstenstaget var forsynet med eternittagplader som vejer væsentligt mindre.
>
> **2. Vurdering**
> Der er foretaget en besigtigelse af ejendommen fredag den 28. oktober d.å. Der foreligger ingen oprindelige tegninger. Der er tale, om et hanebåndsspærfag, hvor der er sket en opretning med ensidigt placeret 2" x 4" lægter. Spærfagene er oplagt uregelmæssigt. Der er målt afstand mellem spærene fra 1250 mm til 1500 mm. Selve spærene er målt til 5" x 5". Hanebåndene målt til 4" x 4". Tagspærene vurderes til at være fra ejendommens opførelse. Tageetagen har sandsynligvis været udnyttet oprindeligt, grundet skunk, vindue og adgangsforhold.
>
> Ejendommen er af ejeren oplyst til at være fra år 1900. Ejendommen er sandsynligvis født med et tag af teglsten, hvor vægten adskiller sig forholdsvis lidt fra betontagsten.

3. Konklusion
Der er foretaget en beregning af spærfaget ved hjælp, af Just-R programmet 'Plan-Ramme' - se bilag … for at vurdere, hvorvidt der er tale om en nærliggende risiko for en skade. Beregningen er sket på baggrund af gældende normer. Konklusionen er, at der ikke er nærliggende risiko for en skade."

Ved skrivelser dateret 9/11 og 16/11 2005 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

På grund af klagernes fortsatte utilfredshed med afgørelsen blev sagen efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 26/6 2007 bl.a. anført:

"Under nærværende sag gøres det overordnet gældende,

1. At taget på ejendommen … indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen, idet der herved henvises til konklusionen i skrivelsen fremlagt som bilag … og de til grund herfor liggende rapporter fremlagt som bilag …
2. At taget på ejendommen … er en ulovlig bygningsindretning, idet det ikke opfylder offentligretlige forskrifter, jf. Byggeloven § 14, stk. 1, 1. pkt.

<u>Ad hovedanbringender 1 - Nærliggende risiko for skade - forsikringsbetingelserne punkt 9.1.</u>
…
Vurderet på baggrund af rapporten fra D., er der klart tale om, at tagets konstruktion indebærer en '…nærliggende risiko for skade…', således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne punkt 9.1., 2. afsnit; for så vidt i relation til samtlige de forhold, der omtales i afsnittet.

Det gøres gældende, at sagen skal afgøres på baggrund af rapporten fra D. indhentet efter aftale mellem sagens parter efter indklagede foreslog, at en rapport af omhandlede karakter blev indhentet med henblik på at afgøre, om det fornødne bevis for, at der forelå nærliggende risiko for skade, forelå. Rapporten er således bindende for parterne, og det er som anført gennem rapporten godtgjort, at tagkonstruktionen udgør en nærliggende risiko for skade. Der foreligger således en dækningsberettiget skade.

Det gøres gældende, at der skal ses bort fra rapporten fra N. Dels foreligger der af de straks anførte grunde en aftale om, at spørgsmålet skulle afgøres på baggrund af rapporten fra D., dels er rapporten fra N. at betragte som en ensidig indhentet erklæring, der er uden bevisværdi. I relation til sidstnævnte forhold skal det bemærkes, at bevisbyrden i det mindste er vendt, efter den første rapport forelå, således at det da var forsikringsselskabet, der måtte afkræfte konklusionerne i den første rapport. Dette kan ikke ske ved en ensidigt indhentet erklæring, som rapporten fra N. Klagerne skal i øvrigt gøre gældende, at omstændighederne omkring tilblivelsen af rapporten - at der reelt ikke blev foretaget en besigtigelse - giver anledning til en formodning for, at rapportens konklusion var givet på forhånd.

Ad hovedanbringender 2 - Ulovlighed - forsikringsbetingelserne punkt 17.
Det gøres gældende, at de konstaterede forhold vedrørende tagets bæreevne, gør, at taget ikke lever op til de krav, der må antages at følge af byggeloven § 14, stk. 1, 1. pkt., idet taget må anses for at udgøre en fare for ejendommens beboere. Ved vurderingen af dette spørgsmål, skal der, i lighed med ved vurderingen af spørgsmålet om nærliggende skade, af de ovenfor anførte grunde, lægges afgørende vægt på rapporten fra D."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/9 2007 bl.a. anført:

"**Bygningen**
…
Med henblik på at få et mere indgående kendskab til den oprindelige bygnings konstruktioner samt anvendte materialer har vi været på Teknisk Forvaltning i R. Kommune, hvor vi har gennemgået byggesagen for ejendommen. Desværre indeholder byggesagen ingen oplysninger af den art.

Imidlertid skal vi konkludere, at beboelsen er opført på et tidspunkt, hvor det ikke var kutyme at anvende lette tagbelægninger til byhuse som det aktuelle. På daværende tidspunkt fandtes kun ganske få typer lette tagbelægninger bl.a. pandeplader, men de blev sjældent anvendt på beboelser. Bølgeplader og lignende lette tagbelægninger er kommet til meget senere, og vi skal derfor påstå, at den aktuelle tagkonstruktion, som formodes at være fra opførelsen er konstrueret til at bære en tung tagbelægning, *se også notat fra N. Rådgivende ingeniører og planlæggere A/S dateret den 7. november 2007* (advokatens bilag …)
…
Ejerskifteforsikringen (lovmæssig dækning)
…
De rådgivende ingeniører er … ikke enige om risikoen for skader. Henset til at der ikke kan konstateres aktuelle fysiske skader, der kan henføres til tagkonstruktionens dimensioner og belastning sammenholdt med den omstændighed, at tagkonstruktionen allerede har vist sig at kunne modstå belastningerne fra vind af stormstyrke - januar 2005 - har vi vurderet, at tagkonstruktionen med den pågældende tagbelægning ikke giver nærliggende risiko for skade.

Forsikringstagerne findes dermed ikke at have sandsynliggjort, at den del af skadedefinitionen er opfyldt. Vi er ligeledes af den opfattelse, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Som tidligere nævnt er beboelsen sandsynligvis konstrueret til at bære og opført med teglsten tilbage i år 1900, hvorfor den aktuelle bygning skal sammenlignes med tilsvarende bygninger, hvor den oprindelige tunge tagbelægning er udskiftet med en anden tung tagbelægning, uden at konstruktionens bæreevne er efterregnet efter de på udskiftningstidspunktet gældende normer.

I øvrigt skal vi henvise til nævnets kendelse i sagen med nr. 67.937, hvor nævnet har taget stilling til spørgsmålet om nærliggende risiko for skade på eller hidrørende fra en tagkonstruktion, som ikke var håndværksmæssig korrekt konstrueret og udført.

Ulovlighedsdækning

…

Udgangspunktet for, om det aktuelle forhold ved tagkonstruktionen er dækket af ulovlighedsdækningen eller ej, er … de på opførelsestidspunktet gældende regler og ikke de på udførelses-/etableringstidspunktet gældende regler, når der blot er tale om modernisering/vedligeholdelse med en stort set tilsvarende tagbelægning som den oprindelige.

Som tidligere nævnt er bygningen opført i år 1900. På det tidspunkt fandtes der ikke egentlige bygningsreglementer, som byggeriet skulle overholde. Derfor blev bygninger opført efter de foreliggende tegninger og/eller ved brug af gængse metoder og alment anerkendte konstruktioner. Disse metoder og konstruktioner kan ikke forventes at opfylde nugældende krav til konstruktioners bæreevne og lignende.

Hvorvidt tagkonstruktionen opfylder nugældende krav, er der ikke enighed om. N. Rådgivende ingeniører og planlæggere A/S har foretaget en beregning af spærfaget ved hjælp af Just-R programmet 'Plan-Ramme' og er herved kommet frem til, at bæreevnen er acceptabel. D. Rådgivende ingeniører A/S er kommet til det modsatte resultat til trods for, at der i begge tilfælde er anvendt de gældende normer.

Erhvervs- og Boligstyrelsen

Erhvervs- og Boligstyrelsen har i et *fortolkningsbidrag* (bilag …) til samtlige kommunalbestyrelser dateret den 21. juni 2002 vejledende redegjort for byggelovens § 2 og § 16.

Fortolkningsbedraget har til hensigt at vejlede kommunerne i deres håndtering af de regler, som gælder for byggesagsbehandlingen ved genopførelse af helt eller delvist skadede bygninger.

Essensen i fortolkningsbidraget er:

- at det er kommunalbestyrelsen, som skal foretage en konkret vurdering af, i hvilket omfang byggelovgivningens bestemmelser skal overholdes ved genopførelse af helt eller delvist skadede bygninger
- at genopførelse på eksisterende sokkel bør betragtes som nybyggeri, dvs. genopførelse efter nugældende bygningsreglement
- at genopførelse efter større skader bør byggesagsbehandles. Ved større skader forstås i denne forbindelse, at hele bygningsdele skal genopføres, f.eks. en hel tagkonstruktion
- at genopførelse efter mindre skader kan repareres efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Efter vores opfattelse må reglerne om byggesagsbehandling være de samme, hvad enten genopførelsen/reparationen finder sted som led i en skade eller som led i en modernisering eller almindelig vedligeholdelse.

Ankenævnet for Forsikring synes at være enig heri, idet spørgsmålet ofte har indgået i behandlingen af de klager, hvor forsikringstagere har stillet krav om vådrumsmembran i badeværelser.

Husforsikring

Forsikringstagerne har også tegnet husforsikring i Alm. Brand. Der er tale om en fuld kombineret forsikring med dækning for brand, kasko, insekt og svamp samt udvidet rørskade.

I forsikringen er indføjet en individuel klausul for beboelsen, som har følgende ordlyd:

Forsikringen omfatter ikke bygningsbeskadigelse forårsaget af trælødelæggende angreb af insekter, svamp og råd opstået i og hidrørende fra gulvkonstruktion i viktualierum, spær i tagkonstruktionen samt manglende ventilation på loftet.
…
Herudover er det kun de standardmæssige undtagelser, som er gældende for beboelsen. Den omstændighed, at forsikringstagerne og deres rådgiver mener, at tagkonstruktionen er underdimensioneret, har ikke resulteret i yderligere indskrænkninger, og vi har heller ikke intentioner om det. Forsikringstagerne kan således regne med, at husforsikringen fortsætter på uændrede vilkår. Det vil med andre ord sige, at en eventuel stormskade på tagkonstruktion og gavltrekanter vil være dækningsberettigende under husforsikringens kaskodækning.

Rapporter fra rådgivende ingeniører
Advokaten er af den opfattelse, at der skal ses bort fra notat og beregning udført af N. Rådgivende ingeniører og planlæggere A/S, fordi notat og beregning er udført uden forudgående aftale med forsikringstagerne. Vi kan naturligvis ikke acceptere, hvis dette bliver tilfældet.

Alm. Brand har i øvrigt ikke medvirket ved udvælgelsen af den af forsikringstagerne valgte ingeniør, D. Rådgivende ingeniører A/S. Situationen er den, at forsikringstagerne er oplyst om, at det var dem, som skulle løfte beviset for, at forholdet ved tagkonstruktionen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller var udtryk for en ulovlig bygning eller bygningsindretning. Vi skal ikke afvise, at vores skadekonsulent i den forbindelse har nævnt muligheden for at få gennemgået konstruktionen af en rådgivende ingeniør, men det kan ikke tages til indtægt for, at der mellem parterne er truffet aftale om at lade det pågældende firma udarbejde en rapport, som i enhver henseende skal lægges til grund for vurdering af forholdet.

Begge rapporter må således anses for at være ensidigt indhentet.

Advokaten antyder også, at den af Alm. Brand valgte ingeniør, N. Rådgivende ingeniører og planlæggere A/S, har dannet sig et overblik over konstruktionens udførelse og dimensioner på meget kort tid. Vi kan ikke genkende forløbet af ingeniørens forarbejde. Det er vores opfattelse, at ingeniøren har været langt mere grundig end det fremgår af klagen. Han har dog ikke fundet behov for at foretage besigtigelser i det omfang, som forsikringstagernes ingeniør har.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konkludere, at klagen til ankenævnet ikke indeholder nyt. Vi skal derfor fastholde, at forsikringstagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet ved tagkonstruktion og gavltrekanter kan henføres til ejerskifteforsikringen eller ulovlighedsdækningens dækningsomfang."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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, revnedannelser, 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det omtvistede forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Nævnet bemærker, at denne afgørelse ikke er ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse under en retssag ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand