799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 72.677:

xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække omkostningerne til omlægning af en underdimensioneret spærkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade ved den nuværende spærkonstruktion, og til, at forsikringen ikke dækker forhold, der påføres bygningen ved senere ombygning af denne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1970, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 14/3 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/1 2002.

Klageren anmeldte den 29/11 2006 til selskabet, at der i forbindelse med en ombygning var konstateret en nedbøjning af loftet i stuen. Som følge heraf besigtigede selskabets taksator R.A. forholdet den 11/12 2006 sammen med klageren og hans arkitekt. Taksator R.A. anførte herefter i skaderapport af 20/12 2006:

> "BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN:
> Ejendommen er et parcelhus fra 1970, opført som et muret hus på støbt fundament. Bagmur og skillevægge er af træelementer.

Tagkonstruktionen er gitterspær med en taghældning <35 grader belagt med sorte betontagsten.

Skadebeskrivelse og skadeårsag:
BESKRIVELSE AF SKADEN:
Den tidligere ejer udskiftede i år 2000 det tidligere eternittag med et nyt tag af betontagsten. Betontagsten er oplagt på de eksisterende spær som ikke er dimensioneret til et tungt tag med nedbøjning i stue som følge.
Der kunne ved besigtigelsen konstateres nedbøjning af loftet i stuen, henover spiseafdeling hvor spærene spænder frit fra facade til facade (7,8 m). I den resterende del af huset kunne der ikke konstateres nedbøjning, idet spær/lofter her er understøttet af ikke bærende skillevægge (træelementer)."

K.J. fra C.L.L.H. foretog herefter beregninger af spærrernes bæreevne og anførte som følge heraf i notat af 12/1 2006 til selskabets taksator R.A.:

"Jeg har set nærmere på det fremsendte tegningsmateriale og har fundet det oprindelige dimensioneringsgrundlag fra TOP som er vedhæftet.

Som det fremgår heraf er gitterspærene dimensioneret for en let tagdækning. Af tabellen ved siden af ses det at dimensionen på spær, fod og diagonaler skal være en dimension større hvis de skulle være dimensioneret for en tung tagdækning. Sømantallet i samlingerne skulle desuden være større. Det er på denne baggrund forventeligt at taget er begyndt at synke efter at taget er udskiftet.

Med hensyn til den foreslående beregning skal jeg oplyse, at en sådan vil skulle tages med et forbehold da det er usikkert, hvilken trækvalitet der er anvendt og dermed hvilken træstyrke, der kan anvendes i en beregning.

På baggrund af at tagbelægningen er udskiftet i år 2000 mener jeg ikke at der er grundlag for at tale om nærliggende risiko for skade. Det er min erfaring at en beregning vil vise at den karaktiske bæreevne stort set er tilstrækkelig men at den sikkerhed, der oprindelig var indbygget er 'spist' op af den tungere tagbelægning. Beregningen vil desuden vise en stor nedbøjning, der ikke ville være acceptabel hvis der var tale om en ny tagkonstruktion.

Det er således givet at tagkonstruktionen ikke er korrekt dimensioneret men der vurderes umiddelbart ikke at være nærliggende risiko for skade."

Klageren havde selv haft kontakt med ingeniør A.L.H. fra ingeniørfirmaet A.L.H, der i skrivelse af 7/12 2006 til klageren anførte:

"Af de gamle tegninger fremgår det, at tagkonstruktionen er udført en gitterkonstruktion, udført som type 7 iht. TOP (en brancheorganisation). Taghældningen er angivet til 25°, og tagdækningen er bølgeeternit. Dette er et let tag, med en egenvægt på max. 25 kg /m².

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at dimensioner på spærfod og spærhovede nøje stemmer overens med de på snittegningen angivne dimensioner. Spærhovedet er 2½ x 5" og spærfoden er 2½ x 4".

Konstruktionen er samlet på en lidt anderledes måde, idet der er benyttet indpressede plader til samling af delelementerne. Jeg tror det er et system der hedder Gang-Nail, som jeg desværre ikke har noget materiale på.
Min vurdering er dog, at det vil være OK at bedømme konstruktionen ud fra det på tegningen beskrevne.

Det kan konstateres, at tagdækningen på et tidspunkt er udskiftet, til et tungt tag, med en egenvægt på ca. 50 kg/m².

Dette er et problem, idet dimensionerne både på spærhovede og fod burde have været større.
Jeg medsender kopi af en forskrift jeg ligger inde med, nemlig TOP's forskrifter vedr. gitterspær fra 1966. Her ses det, at ved den givne spændvidde, ca. 7,80 m, burde spærhovedet have været 2½x6" mens foden skulle have været 2½x5".

Ved at lægge et waterpas på loftet inde i stuen, hvor langsgående skillevæg er fjernet, ses det tydeligt, at der er sket en sætning.
Grunden til at det netop er her det ses, er, at når man bygger et hus, opstilles den bærende væg først, dernæst formentlig skillevæggene, og sluttelig kommer så spærkonstruktionen. Dette betyder, at spærkonstruktionen i realiteten delvis understøttes af de 'ikke bærende' skillevægge, og når væggen så nedrives, kan der opstå en sætning.

Jeg har set problemet før, og vil påpege, at der efter min mening bør udføres en forstærkning, da der ellers vil kunne opstå sætninger i loftet alle steder, primært i forbindelse med nedrivning af vægge."

Efter at havde modtaget skaderapporten fra taksator R.A. anførte klageren i skrivelse af 29/1 2006 til R.A.:

"Vi er helt uforstående overfor dit afslag af skaden, specielt idet du henviser til kapitel 4 i forsikringsbetingelserne (EF02). Det forbavser os endvidere, da det går direkte imod det du fortalte mig i telefonen i tirsdag den 19. december 2006.
Både du og jeg har konstateret nedbøjning af vores lofter. K.J. fra C.L.L.H. A/S henfører i sin udtalelse nedbøjningen til, at der er lagt 'tung' tag på de eksisterende spær, som er dimensioneret til 'let' tag, hvilket er helt i overensstemmelse med den anmeldte skade. I forsikringsbetingelsernes kapitel 4 defineres en skade som 'brud, lækage, deformering, svækkelse...' osv.
Nedbøjningen skyldes en deformering af spærfoden, som kan henføres til at spærene ikke er dimensionerede til det tag der blev lagt på i år 2000. Endvidere er tagets bæreevne svækket, da bæreevnen ikke længere vil kunne klare samme mængde (tø-)sne som før udskiftningen af taget, og derfor er risikoen for sammenstyrtning forhøjet. Både deformeringen og svækkelsen forringer husets værdi, da en udbedring af disse forhold kræver både materialer og arbejde, som ikke kan henføres til almindeligt vedligehold.
Der foreligger således helt åbenbart en fejlkonstruktion, og det er helt åbenlyst, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, både fordi fejlkonstruktionen allerede har medført deformering af andre bygningsdele, og fordi fejlkonstruktionen tillige medfører nærliggende risiko for anden og yderligere skade. Vi kan derfor ikke acceptere din afgørelse.

Vi har indhentet en udtalelse fra Ingeniørfirmaet A.L.H., som ligeledes henfører sætningen i loftet til at der i 2000 blev lagt tungt tag med en egenvægt på ca. 50 kg/m², mens spærene er konstrueret til let tag med egenvægt på ca. 25 kg/m². Ingeniørfirmaet A.L.H. konkluderer

efter en besigtigelse, at en forstærkning vil være nødvendig, såfremt yderligere sætning skal undgås. …

Som følge heraf vil vi bede dig genoverveje sagen og vende tilbage til os. Såfremt du fastholder afgørelsen, skal vi bede dig specificere præcist, hvorfor der efter jeres opfattelse ikke foreligger en dækningsberettiget skade."

Taksator R.A. anførte herefter i skaderapport af 9/3 2007:

"Sagen er revurderet efter henvendelse fra forsikringstageren.
Jeg fastholder fortsat at der generelt ikke er nærliggende risiko for skade.

Der foreligger dog ankenævnskendelser på området vedr. nedbøjningen af loftet.
I AK 62.823 og i 58.296 finder nævnet, at det er en skade i basisdækningens forstand, at lofter nedbøjer med ca. 3,5 cm. I AK 56.910 finder nævnet i en sag med en nedbøjning på 15-20 mm ikke er en skade, men alene kosmetik og derfor undtaget fra dækning.
Det er derfor besluttet at anerkende nedbøjningen i stuen som en dækningsberettiget skade.

Skadesudbedringen omfatter alene opretning af loft samt afstivning af 2-3 spær.
Ovenstående vil kunne udføres for 8-9.000,- kr.

Erstatningen overstiger således ikke selvrisiko på kr. 10.000,-.
Erstatningen vil i stedet blive fratrukket den samlede selvrisiko på kr. 30.000,- så den efterfølgende udgør kr. 21.000,-."

Taksator R.A. anførte i skrivelse af 28/3 2007 til klageren:

"Jeg har gennemgået sagen endnu engang, og jeg fastholder min tidligere opgørelse af din skade.

Skadens estimat er afsat på baggrund af et overslag på skadeudbedringen.
Skadeudbedringen omfatter, som det fremgår af min rapport af 9. marts, alene opretning af loft samt afstivning af 2-3 spær.

Økonomisk overslag/estimat:

Tømrerarbejde	2 dg. svarende til 15 timer á 330,- kr.	= 4.950,00 kr.
Materialer	Skønnet sum	= 2.000,00 kr.
Moms	25 %	= 1.737,50 kr.
I alt		= 8.687,50 kr.

Arbejdet kan udføres fra loftrum, uden destruktive indgreb på stuens loftbeklædning."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 30/5 2007 til selskabet:

"Af de ingeniørrapporter der foreligger, fremgår det, at der er en alvorlig nedbøjning af spær på det område, hvor der ikke er skillevægge neden under. Der er en mindre nedbøjning i resten af huset. Dette betyder

at de ikke bærende skillevægge udsættes for et tryk, som disse skillevægge ikke er beregnet til med risiko for revnedannelse, bøjning af gulve m.v. i skillevæggene,

at der ved fjernelse af yderligere skillevægge vil ske en kraftig nedbøjning af spær på linie med det område, hvor der ikke er skillevægge,

at tagkonstruktionen ikke overholder reglerne for dimensionering af tage, hvilket kan medføre større skader ved f. eks. forøget snetryk.

På denne baggrund kan min klient ikke acceptere, at Alka kun vil betale for opretning af spær i området uden skillevægge."

Klagerens advokat har i skrivelse af 12/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en ændring af spærkonstruktionen, således at denne bliver dimensioneret til bygningens nuværende tag. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Det gøres gældende,
at der foreligger en skade omfattet af den hos sagsøgte tegnede ejerskifteforsikring, idet pålægningen af tungt tag har resulteret i at spær de steder, hvor de ikke understøttes af bærende skillevægge, er deformerede, og at øvrige spær også vil blive deformeret i forbindelse med sagsøgers påtænkte ombygning, eventuelt fremtidige ombygninger."

Selskabet har ved skrivelse af 3/12 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det at klager er ved at planlægge en ombygning af ejendommen og i den forbindelse frygter yderligere nedbøjning af lofterne i ejendommen kan ikke danne grundlag for en fuldstændig renovering af ejendommens tagkonstruktion betalt af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til betingelsernes afsnit 3.1 forhold der bestod på overtagelsestidspunktet og ikke forhold der senere påføres ejendommen ved ombygning/tilbygning.

Forsikringen dækker med henvisning til betingelsernes afsnit 4 udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Det fremgår af rådgivers bemærkninger, at det var forventeligt at udskiftningen af tagdækningen ville medføre en nedbøjning af taget.

I perioden fra år 2000 frem til nu er taget da også 'sunket'. Som det ses af foto er nedbøjningen af loftet imidlertid ikke videre markant - nedbøjningen blev da også først konstateret da klager havde en arkitekt til at gennemgå ejendommen i forbindelse med en planlagt ombygning.

Efter vores opfattelse - med henvisning ovennævnte foto sammenholdt med praksis fra Ankenævnet for Forsikring - er der for så vidt angår den aktuelle nedbøjning tale om en overvejende kosmetisk skade, og hverken Alka Forsikrings taksator eller rådgivende ingeniørfirma C.L.L.H. A/S - som fik forelagt tegningsmaterialet - mener, at der er nærliggende risiko for skade.

Efter omstændighederne er vi indstillet på at betragte den skete nedbøjning som en skade i forsikringens forstand, og som meddelt i vores brev af 28. marts 2007 anerkende dækning af den aktuelt konstaterede nedbøjning og opretning af de 2-3 spær i forbindelse hermed (udbedring vil med henvisning til selskabets brev ikke overstige den gældende selvrisiko).

Vi må dog fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan betale for en fuldstændig renovering af ejendommens tagkonstruktion.

For så vidt angår erstatningen, som for den aktuelle skades vedkommende ikke overstiger den gældende selvrisiko har selskabet nedskrevet den fremtidige selvrisiko med 9.000 kr., således at den resterende selvrisiko for fremtidige skader udgør 21.000 kr.

Vi skal afslutningsvis henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 56.910, nr. 62.823, nr. 69.938 og nr. 70.003 som omhandler tilsvarende spørgsmål."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvornår skal skaden være sket, konstateret og anmeldt**

3.1. Forsikringen dækker skader/skaderisici som var tilstede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker forsikringen

4.1. 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, 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. 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at spærkonstruktionen er underdimensioneret i forhold til bygningens nuværende tag. Nævnet lægger ligeledes til grund, at dette for-

hold ikke indebærer nærliggende risiko for skade i den del af bygningen, hvor spærfoden tillige hviler af på skillevæggene.

Da selskabet har accepteret nedbøjningen i stuen som en dækningsberettigende skade og har tilbudt 8.687,50 kr. til opretning og afstivning af de spær, der har frit spænd, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse. At underdimensioneringen muligt begrænser eller fordyrer en ombygning, kan ikke føre til andet resultat, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen