803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.227:

xxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at anerkende, at tagkonstruktionens forstærkning er ukorrekt udført, og at det har en skadelig virkning på hele huset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der heller ikke er nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen den 11/5 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 21/3 2007.

Om tagkonstruktionen er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		

8.4 Hætter/aftræk	K2	- Der er lavet et par udluftningsventiler i loftet på de to værelser mod V, og de ender oppe på loftet, de er ikke ført over tag. Note: Man bør føre dem over tag, eller blænde dem.
	K1	- På loftet mangler der isolering på aftræksrør fra køkken/bad.
8.12 Isolering	K1	- Isoleringen er rodet lidt op enkelte steder, og den er ført hen over gangbroen så den er trådt ned her. Gangbroen burde være løftet.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	**Kommentar:**
...		
8.0 Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	- Der er lagt nye glaserede tegl med undertage + nye tagrender i ca. 2001, og spær er forstærkede og gennemregnet oplyser ejer."

Det fremgår af sagen, at skaden er anmeldt til selskabet den 21/6 2007, og at selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/6 2007. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADEN**:
Den tidligere ejer, har i 2001 udskiftet den oprindelige lette tagbelægning, med et tungt tag af glaseret tegl. I den forbindelse har Snedkermester N.H. derfor udført en forstærkning af de oprindelige spær.

Forsikringstageren som netop har overtaget huset, og er ved at renovere huset inden indflytning. I den forbindelse ønsker forsikringstageren at fjerne en del af væggen ml. køkken og stue, og har derfor bedt rådgivende ingeniørfirma B. & L., om at dim. en bjælke hvor væggen fjernes. F.D. fra B. & L. oplyste i den forbindelse at de ikke ønskede at påtage sig arbejdet, da forstærkningen af tagkonstruktionen ikke er udført korrekt.

Sælger har i tilstandsrapporten nævnt at spær er forstærket og gennemregnet. Forsikringstageren har derfor efterfølgende ringet til snedkermester N.H. N.H. anerkendte at det var ham der havde udført arbejdet. men oplyste at der ikke forelå beregninger for forstærkninger, men at dette var efter aftale med den tidligere ejer.

Ved besigtigelse kunne det konstateres at spær var forstærket med et 25*150 mm bræt, påsømmet på siden af spærhoveder, samt et vandret bræt 25*150 mm påsømmet spærhoved og tænger ca. 30-40 cm over spærfod. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nedbøjninger, hverken ude (tagflader) eller inde (lofter).

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på skade, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko herfor.

På baggrund af at tagbelægningen er udskift i år 2001 vurderer jeg ikke at der er grundlag for at tale om nærliggende risiko for skade.

Jeg vurderer at dim. af den udførte forstærkning er tilstrækkelig. Om hvorvidt forstærkningen er udført korrekt kan jeg ikke kommenterer, da dette vil kræve ingeniørberegninger.

Ser man bort fra forstærkning, og alene ser på de oprindelige spær, er det er min erfaring at en evt. beregning vil vise at den karaktiske bæreevne stort set er tilstrækkelig men at den sikkerhed, der oprindelig var indbygget fra start, vil være 'spist' op af den tungere tagbelægning.

En beregning vil desuden vise en stor nedbøjning, der ikke ville være acceptabel hvis der var tale om en ny tagkonstruktion

Endvidere er der langsgående skillevægge i huset, som formentlig ikke er bærende, men som har en afstivende funktion.

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

Skaden er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ...
...
Såfremt der ved ingeniørberegninger påvises en skade eller nærliggende risiko herfor, og forsikringstager ikke kan få dette erstattet via sælger eller tømrer, kan forsikringstageren rette henvendelse til Alka, hvorefter vi vil se på de nye oplysninger der måtte foreligge i sagen, og revurdere vores afgørelse."

Klagernes ingeniørfirma B. & L. har efter besigtigelse af ejendommen foretaget beregninger af tagkonstruktionen og har i skrivelse til klagerne af 31/8 2007 anført:

"Den udførte besigtigelse var med henblik på at afklare hvorvidt det ville være nødvendigt med oplægning af en bjælke ved hovedskillerum, for etablering af en åbning mellem køkken og stue.

Hovedskillerum er en 7,5 cm gasbeton væg uden fundament under. Dermed skulle den i princippet være ikke bærende.

På bilag ... kan det også konstateres at de eksisterende spærdimensioner kan klare et spænd på 7,2 m med en let tagdækning.

Der er for nogle år siden udført en spærforstærkning med brædder så de samlede dimensioner er som spær for et tungt tag.

Problemet er at forstærkningen ikke er udført korrekt. Forstærkningen af spærfoden er placeret ca. 40 cm oppe på spæret og ikke nede på siden af spærfoden.

Facaderemme er ikke forstærket, hvilket vil giver problemer når der på et tidspunkt skal udskiftes vinduer.

> Der kunne konstateres revnedannelse i midterskillerumsvæg over dør mellem køkken og stue. Dette kunne tyde på at vægen har faet en delvis bærende funktion p.g.a. det tunge tag.
>
> Dette kan på sigt give anledning til sætninger midt i huset."

Ved skrivelse af 6/11 2007 til selskabet kritiserede klagerens advokat, at det afviste skaden som meddelt i skaderapporten, og opfordrede til, at selskabet aktivt medvirkede til en præcis afdækning af, hvorvidt det tag, der nu ligger på ejendommen, er for tungt i forhold til konstruktionen og om de skader, der allerede er konstateret, kan henføres til det tunge tag og en dermed forbundet forkert eller mangelfuld forstærkning af bærende konstruktioner.

Selskabet besvarede denne skrivelse den 11/1 2008, idet den tidligere afvisning af sagen blev fastholdt. Med hensyn til revner i skillevæggen anførte selskabet, at der ikke var noget usædvanligt i dette, og at det ikke havde nogen sammenhæng med problemet vedrørende tagkonstruktionen.

Over for nævnet har klagernes advokat i klage af 14/1 2008 gjort gældende, at der bør ydes forsikringsdækning til en faglig korrekt undersøgelse og beskrivelse af mangler ved det pålagte tegltag med forstærkninger, og at der - såfremt taget er lagt/udført forkert - ydes dækning til en faglig korrekt afhjælpning.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 10/4 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nedbøjning eller skade af anden art hverken på tagflader eller lofter.
>
> Ved besigtigelsen blev det konstateret at ejendommens spær var forstærket med et 25*150 mm bræt påsømmet siden af spærhovederne samt et vandret 25*150 mm bræt påsømmet spærhoved og tænger ca. 30-40 cm over spærfoden.
>
> Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nedbøjninger, hverken ude (tagflader) eller inde (lofter). Der kunne ikke konstateres tegn på skade og det vurderedes, at der ej heller var nærliggende risiko for skade.
>
> Tagbelægningen var skiftet i 2001 og besigtigelsen foregik i 2007, hvor taget således havde ligget i 6 år uden at vise tegn på skade eller begyndende skade. Taksator bemærker, at hvis man ser bort fra den foretagne forstærkning og alene ser på de oprindelige spær vil en be-

regning efter taksators erfaring vise, at den karakteristiske bæreevne stort set er tilstrækkelig, hvorimod den indbyggede sikkerhed i bæreevnen vil være 'spist op' af den nu tungere tagbelægning.

Sælger af ejendommen har til tilstandsrapporten nævnt at spær var forstærket og gennemregnet. Ved forespørgsel til den udførende tømrermester blev det dog oplyst, at der ikke var foretaget beregninger.
...
Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til betingelsernes afsnit 3.1. skader/skaderisici som var til stede, da køberen overtog ejendommen.

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.

Forsikringen dækker ikke forhold der senere påføres ejendommen ved ombygning/tilbygning og det, at der påtænkes en renovering/ombygning af ejendommen og i den forbindelse frygtes nedbøjning af remmene kan ikke danne grundlag for en renovering af ejendommens tagkonstruktion betalt af ejerskifteforsikringen.

Vi må - med henvisning til skaderapporten og taksators bemærkninger - fastholde, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand og ej heller er nærliggende risiko for skade.

Vi kan ikke tilbyde at erstatte udgifter til indhentelse af ingeniørberegninger, da udgiften hertil ikke vil overstige den for policen gældende selvrisiko.

Såfremt der imidlertid ved en ingeniørberegning påvises en skade eller nærliggende risiko herfor er vi indstillet på at vurdere sagen på ny."

Klagernes advokat anfører i skrivelse af 5/3 2008 til nævnet, at han finder det urimeligt, at hans klienter skal bære en eventuel risiko i forbindelse med indhentelse af yderligere uvildig erklæring, idet det allerede af B. & L.'s rapport fremgår, at forstærkningen ikke er udført korrekt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvornår skal skaden være sket, konstateret og anmeldt**
3.1 Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klagerne har godtgjort, at der er fejl ved tagkonstruktionen, men da det ikke er godtgjort, at der foreligger en nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele henset til, at taget har ligget siden 2001, finder nævnet ikke at kunne pålægge nogen dækningspligt. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de konstaterede revner relaterer sig til tagkonstruktionen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen