814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.326:

xxx xxxxxxxx
xxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en tagkonstruktion, der ikke svarer til den byggetilladelse, der ligger til grund herfor.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, ligesom der ikke er tale om et forhold, der afviger fra det relevante bygningsreglement.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1875, mens tagetagen blev indrettet til bolig i 1983. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/11 2006.

Bygningskonstruktør besigtigede på foranledning af klageren ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 31/3 2008 til klageren:

> "På given foranledning, har jeg gennemgået din tagkonstruktion ved at foretage en visuel vurdering af tagets beskaffenhed. Dels ved at åbne skunklemme og dels ved at betragte sprærender ved tagfoden.
> Jeg har måttet konstatere, at taget ikke svarer til den byggetilladelse der er meddelt ved approberede tegninger af 18.10.83.
> Jf. byggetilladelse skulle tagkonstruktionen være opbygget med 40 grd. hanebåndsspær, 70x135 mm pr. 100 cm.

Taget viser sig at være opbygget således, set fra Vest mod Øst.

Muret gavl
Afstand 190 cm.
Spær 70 x 135 mm.
Afstand 165 cm.
Spær 70 x 135 mm.
Afstand 200 cm.
Spær 70 x 135 mm.
Afstand 125 cm.
Muret gavl

Mellem spærene er der opsat hjælpespær udført som forskallingsbræt, påsømmet en taglægte.
Det er slet ikke nok til at erstatte et tagspær.

Jeg forstår udmærket at taget knirker i blæsevejr og din utryghed ved tagets konstruktion.
Jeg vil foreslå dig at rette henvendelse til bygherre, sælger eller jeres ejerskifteforsikring, for at få huset lovliggjort jf. byggetilladelsen."

Klageren anførte som følge heraf i skadeanmeldelse af 7/4 2008 til selskabet:

"Alt for lang afstand mellem hanebåndsspær - se vedlagte vurdering fra bygningskonstruktør P.S."

Selskabets skadekonsulent B.S. besigtigede forholdet den 16/4 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 21/4 2008 til klageren:

"**Anmeldt forhold:**
For stor afstand mellem spær.

Ejendommen som her er besigtiget er fra 1875 og som der er oplyst istandsat i 1983.

Ved besigtigelsers ses der ingen skader indvendig og vi taler om der ikke er tale om nedsat anvendelighed.
Udvendig kunne der ses en mindre nedbøjning på tagfladen og fra tagvinduet kunne der ses en revne i en tagplade.

Af fremsendte tegninger fra istandsættelsen i 1983 beskrives eksisterende tagkonstruktionen,
Tagkonstruktion:
70 x 135 mm spær pr. 100 cm.
70 x 150 mm hanebånd.
25 x 100 mm skunkstolpe.

Efter istandsættelse, beskrives tagkonstruktionen
Tagkonstruktion: hanebåndsspær, 40°
Ekst. Eternitbølgeplader på lægter.
Ekst. 70 x 135 mm spær pr. 100 cm.
Ekst. 70 x 150 mm hanebånd.

Skunkvægge:
25 x 200 mm skunkstolpe.

Skrå vægge:
25 x 100 mm påforingsplanke på ekst. spær.

De eksisterende forhold viser at der er mellem 125 cm til 200 cm på de nævnte spær på 70 x 135 cm og der er opsat hjælpespær udført som forskallingsbræt (25 x 100mm) påsømmet en taglægte.

Som jeg ser det er tagkonstruktionen væsentlig ældre end 1983 og det kan umilddelbart ikke konstateres at der er ændret på tagkonstruktionen så den er svækket.

Den mindre nedbøjning i tagfladen kan forekomme i en ældre tagkonstruktion og vurderes ikke at have en konstruktiv betydning.

Tagkonstruktionen har siden istandsættelsen stået igennem de to sidste storme der har været, december 1999 og januar 2005 så der vurderes ikke, at være nærliggende risiko for skade.

Der ydes ikke dækning for det anmeldte forhold."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 28/4 2008 til selskabet:

"K.S. har rettet henvendelse til mig i anledning af Deres brev af 21.04.08, idet han stiller sig uforstående overfor Deres afvisning af den anmeldte skade på ejendommen …

Som det fremgår af den med skadesanmeldelsen fremsendte vurdering fra F. er tagkonstruktionen ikke udført forskriftsmæssigt, hvilket naturligvis var forudsat af min klient da han købte huset.
Det er min opfattelse at der er tale om en retlig relevant mangel, idet min klient notorisk er forpligtet til at oplyse derom, når og hvis han på et senere tidspunkt ønsker at afhænde ejendommen

Jeg kan for god ordens skyld oplyse at min klient blev opmærksom på problematikken, fordi taget knirkede i blæsevejr, hvorefter han kiggede ud i skunken og så at nogle stod med stor afstand."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/6 2008 til klageren:

"Besigtigelse:

Ved besigtigelse kan konstateres at den pågældende ejendom anno 1875 er opført i tegl, med udnyttet tagetage belagt med let tag, bølgeeternit.

Ved besigtigelse i tagetage kan konstateres lofter til kip, med synlige hanebånd i dimensionen 70x150 mm.

På hanebånd kan konstateres varierende afstand mellem spær i.h.t. vurdering fra F. I skunke kan konstateres monteret hjælpespær bestående af lægter og forskalling på kant.

Der kan ikke konstateres nedbøjning eller skader på tagkonstruktion i form af skred i samlinger eller andre svigt i spær/tagkonstruktion.

Ifølge fremsendte tegninger er deri 1983 søgt om 'istandsættelse af lejlighed', hvor det af før/efter tegninger fremgår at eksisterende tagkonstruktion bevares uden ændringer, da beskrivelse er ens på før/efter tegninger.

På før/efter tegninger har R. Tegnestue ApS forudsat eksisterende spærafstand på 100 cm.

Vurdering.

Afstanden mellem spær afviger ikke fra hvad der er normalt for lignende ejendomme fra 1875, belagt med let tag, og ligeledes kan der ikke konstateres skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor skadesdefinitionen i afs.2 pkt. 9.1 ikke findes opfyldt.

Ligeledes kan forholdes ikke betragtes som et ulovligt forhold, da den fejlagtige beskrevne spærafstand ved ansøgning om byggetilladelse ikke har haft betydning for udstedelse af tilladelse, da spær ikke har været en del af det der er søgt tilladelse om ændring af, da tagkonstruktion er genanvendt **i** uændret skikkelse. Da tagkonstruktion ikke er udskiftet er det kravet til spærene på opførselstidspunktet og ikke ombygningstidspunktet der er gældende.

Jeg kan henvise til AK 71.768 og 66.483 som begge anfører at renovering uden krav om byggetilladelse ikke afføder krav om lovliggørelse af det renoverede op til ombygningstidspunktets krav, hvorfor genanvendelse af eksisterende tagkonstruktion isoleret set ikke ville kræve byggetilladelse og dermed ikke er ulovlige at genanvende i oprindelig konstruktion, hvorfor forholdet ikke kan dækkes på ulovlighedsdækningen."

A.M. fra Bygningsdirektoratet i Å. Kommune anførte i skrivelse af 7/10 2008 til selskabet:

"Bygningsinspektoratet har modtaget en henvendelse om ejendommen …

Der henvises i brevet til en byggesag fra 1983.

Det kan oplyses, at vi opfatter byggesagen sådan, at der er tale om istandsættelse og varmeisolering af en eksisterende bolig."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 15/7 2005over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Med overtagelsesdag den 1. juli 2004 erhvervede K.S. ejendommen … Ejendommen der, uagtet den er matrikuleret som ejerlejlighed, fremstår som en 1-families villa. I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen tegnede K.S. sædvanlig ejerskifteforsikring hos Alm. Brand.

Efter at have boet i ejendommen i et stykke tid blev K.S. opmærksom på, at taget knirkede og knagede, når det var blæsevejr.

K.S. kontaktede derefter en bekendt, tømrermester P.S., F., og denne konstaterede, at tagkonstruktionen var udført alt for spinkelt. Derefter blev der rettet henvendelse til indklagede, Alm. Brand, der afviste at der skulle være tale om en dækningsberettiget skade.

Den omhandlede ejendom blev forud for 1983 kondemneret af Å. Kommune. Den 14.10.1983 indsendte arkitekt M.I., R. Tegnestue ApS ansøgning om byggetilladelse til istandsættelse af ejendommen (bilag …). Med nævnte ansøgning om byggetilladelse fulgte bl.a. 2 tegninger omhandlende tagkonstruktionen (bilagene …). Bilag … viser den på ansøgningstidspunktet eksisterende tagkonstruktion og bilag … viser den tagkonstruktion, der skulle være udført. Af begge tegningernes beskrivelser fremgår, at der skulle være spær 70 x 135 mm pr. 100 cm, altså spær med et mellemrum på 1 m.

Den 21.11.1983 meddelte Å. Kommune byggetilladelse (bilag …) hvoraf det under pkt. 7 på side 2 fremgår, at der til godkendelse skal fremsendes tegninger og statiske beregninger, der påviser at bærende konstruktioner opnår fornøden styrke og stabilitet. Hvorvidt dette er sket er klager ikke bekendt med.

Bilag … viser, at der er flyttet skunkvægge fra højde 125 cm til 80 cm angivet som 25 x 200 mm skunkstolpe, men udført som 25 x 125 mm. Dette må betragtes som en del af den bærende tagkonstruktion.

Den 08.05.1984 meddeltes ibrugtagningstilladelse (bilag …). Derefter burde huset efter klagers opfattelse være opført i overensstemmelse med de indsendte tegninger til Bygningsinspektoratet.

Som bilag … fremlægges kopi af tilstandsrapport og som bilag … fremlægges kopi af EDC tilstandsrapport. Ingen af disse dokumenter nævner problemer med tagets udførelse.

Som bilag … fremlægges tidligere nævnte erklæring fra tømrermester P.S., hvoraf fremgår, at spærafstanden på ejendommen målt fra vest mod øst er h.h.v. 190, 165 og 200 cm mod de foreskrevne 100 cm, jfr. bilagene ... Altså er ejendommen alene udstyret med 3 spær i stedet for de 6 spær, der var forudsat i forbindelse med byggesagsbehandlingen tilbage i 1983/84. Derudover er der, som det fremgår af erklæringen fra tømrermester P.S., indsat nogle hjælpespær udført af forskallingsbrædder, hvilket næppe giver den fornødne stabilitet.

Som bilag … vedlægges kopi af skadesanmeldelse fra K.S. af 03.04.2008. Som bilag … fremlægges kopi af afslag fra Alm. Brand af 221.04.2008. Som bilag … fremlægges klage fra undertegnede til Alm. Brand af 28.04.2008 og som bilag … fremlægges endnu en afvisning fra Alm. Brand dateret 11.06.2008.

Min klient er af den opfattelse, at ejendommen er behæftet med en mangel, idet tagkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med den byggetilladelse, der blev givet i 1983 i forbindelse med, at ejendommen skulle istandsættes for at få ophævet ejendommens kondemnering. Det bemærkes i den forbindelse, at der ved ophævelse af kondemneringer skal ske en istandsættelse af den omhandlede ejendom i et sådant omfang, at ejendommen opnår en standard svarende til, hvad der ville kræves af nybyggeri på det pågældende tidspunkt.

Min klient er desuden af den opfattelse, at han lider et økonomisk tab, idet han, hvis han skal ud at sælge ejendommen, nødvendigvis må informere en køber om, at ejendommens tagkonstruktion ikke er udført i overensstemmelse med den byggetilladelse, der i sin tid blev

givet, da ejendommen blev istandsat i 1983/84, og at tagkonstruktionen, som den nu er og forefindes, næppe har den fornødne stabilitet."

Selskabet har ved skrivelse af 5/9 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Indledningsvis skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl og mangler i henhold til det gamle mangelsbegreb, men skader som opfylder skadedefinitionen, som er defineret i *betingelserne* (bilag …), *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* Her 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.
…
Alm. Brand har vurderet forholdet på baggrund af to konkrete besigtigelser foretaget af vores stedlige skadekonsulenter. Ved begge besigtigelser blev tagkonstruktionen grundigt gennemgået med henblik på at afdække eventuelle skader eller nærliggende risiko herfor. Der blev ikke registeret sådanne skader ej heller nærliggende risiko herfor. Skadekonsulenterne har derimod bekræftet, at konstruktionen ganske rigtigt ikke svarer til den beskrivelse, som fremgår af tegningerne udarbejdet af R. Tegnestue ApS.

Med henvisning til vores skadekonsulenters observationer skal vi konkludere, at tagkonstruktionen ikke har nogen konstaterbare skader, som kan relateres til det anmeldte forhold.

Den omstændighed, at tagkonstruktionen tilsyneladende ikke har det antal spær, som de kommunal bygningsmyndigheder ville have forlangt, hvis konstruktionen var et led i en nyopførelse i 1983, er i sig selv ikke skade, når de eventuelle mangler ikke har resulteret i skader. I øvrigt er der ikke tale om en ny konstruktion opført i forbindelse med ombygningen i 1983.

Som vores skadekonsulent har anført i *brev af den 11. juni 2008* (bilag …), er det den bestående tagkonstruktion, som er genanvendt, hvorfor det kun er tegnestuens beskrivelse af konstruktionen, som er forkert. Konstruktionen kan derimod ikke anses for at være med fejl, idet den sammenlignet med tilsvarende konstruktioner af samme alder, er at betragte som intakt og i god vedligeholdelsesstand.

I og med det er den bestående konstruktion, som måske er fra husets opførelse - 1875, der er genanvendt, skal vi, henset til konstruktionens alder og ombygningstidspunktet konkluderer, at konstruktionen har vist sig at kunne modstå vejrligspåvirkninger, såsom storm og snetryk. Forsikringstageren har dermed ikke sandsynliggjort, at det er nødvendigt at iværksætte særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltning for at undgå, at en skade vil opstå.

Sammenfattende er det således vores vurdering, at forholdet ved tagkonstruktionen ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.)
…
I øvrigt skal vi bemærke, at vores kendskab til tagkonstruktionens udførsel herunder anvendte materialer og principper ikke har resulteret i indskrænkninger i dækningen på den i Alm. Brand tegnede husforsikring. Forsikringstageren har således en husforsikring, som også dækker tagkonstruktionen, hvis der eksempelvis skulle opstå en stormskade herpå.

Konklusion

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved tagkonstruktionen ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring. Forsikringstagerens klage til ankenævnet har ikke bragt nye oplysninger om forholdet, hvormed der skulle være grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 29/9 2008 til nævnet:

"Idet jeg henviser til Deres brev af 11.09.08, kan jeg oplyse, at jeg finder det fra Alm. Brand fremsendte for irrelevant i nærværende sag, idet man bør have for øje, at ejendommen frem til ombygningen var kondemneret. Dette indebærer, at man i forbindelse med renovering/ombygning af ejendommen og ophævelsen af kondemneringen nødvendigvis skal overholde de på det pågældende tidspunkt gældende forskrifter i henhold til byggelovgivningen. Altså bør ejendommen fremstå som opfyldende kravene i henhold til den på ombygningstidspunktet i 1983/84 gældende byggelovgivning."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 7/10 2008 til nævnet:

"Advokat C.Z. argumenterer med, at ejendommen frem til ombygningen var kondemneret, hvorved forstås, at ejendommen har været i så dårlig stand, at den er anset for kassabel og ubrugelig.

Vi har ingen viden om ejendommens tilstand umiddelbart før ombygningen i 1983/84, men det kan næppe have været så galt, som advokat C.Z. giver udtryk for, når den daværende ejer har valgt at istandsætte ejendommen i stedet for at rive den ned og starte forfra.

Ifølge det fremlagte tegningsmaterialet har den daværende ejer da også valgt at genanvende store dele af ejendommen, *se tegning med benævnelsen 'Tværsnit efter istandsættelse',* hvor det bl.a. er anført om:

<u>Ydervægge</u>
Ekst. 290 mm hulmur renses ved sandblæsning e.l. og vandskures udv.
75 mm indblæst mineraluldsgranulat.
Ekst. cellutex-plader fjernes.

<u>Bjælkelag</u>
Ekst. bjælkelag bibeholdes med gulvbrædder og spredt forskalling.
Ekst. cellutex-plader fjernes og der opsættes 13 mm gipsplader.

<u>Tagkonstruktion</u>
Hanebåndsspær, 40°
Ekst. eternitbølgeplader på lægter.
Ekst. 70 x 135 mm spær pr. 100 cm.
Ekst. 70 x 150 mm hanebånd.

Sammenfattende skal vi fastholde, at en senere ejer af ejendommen hverken kan forlange eller forvente, at den i enhver henseende er opført i henhold til det på ombygningstidspunktet gældende bygningsreglement, blot fordi der er udført en omfattende istandsættelse.

Som sagen ligger oplyst for os, har den udførte istandsættelse af ejendommen tilbage i 1983/84 ikke grebet nævneværdigt ind i tagkonstruktionen. Der synes således ikke at være

belæg for at påstå, at bygningsmyndighederne kunne have krævet tagkonstruktionen ændret i anledning af istandsættelsen.

I øvrigt skulle vi mene, at det ligger uden for de kommunale myndigheders regi at vurdere, om en ejendom skal erklæres ubrugelig og dermed kassabel. Det må således være op til ejeren at afgøre dette. Hvis en ejer kan opnå en fordel i relation til de kommunale myndigheder ved at kondemnere sin ejendom, vil det naturligvis kræve de kommunale myndigheders godkendelse."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 9/10 2008 til nævnet:

"Å. Kommune, Planlægning og Byggeri, har ved brev af den 7. oktober 2008 svaret på vores henvendelse, *kopi af dette brev vedlægges ligeledes.*

Som det fremgår af brevet, er det også Å. Kommunes opfattelse, at der er tale om en istandsættelse og varmeisolering af en eksisterende bolig.

Med henvisning til denne udmelding skal vi endegyldigt tilbagevise advokat C.Z.s påstand om, at renoveringen/ombygningen af udvalgte dele af bygningen har krævet en opdatering til det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement af hele bygningen - også de dele og konstruktioner, som ikke var eller kun i ringe grad indgik i renoveringen/ombygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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 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.
…
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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at ejendommen blev opført i 1875 og ikke senere ændret i et omfang der gør, at et senere bygningsreglement skulle være opfyldt. Konstruktionen er således ikke omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Nævnet finder, at tagkonstruktionen har fungeret upåklageligt i mange år, samt at konstruktionen ikke har resulteret i skade. Det findes således ikke sandsynliggjort, at tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skade, ligesom forholdet ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen