816/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.511:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 26/5 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn:	**Uddybende oplysninger:**
…		
8. Tagkonstruktion		
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning – 15-35 grader	A"	

Klagerens advokat har i en supplerende sagsfremstilling til klageskemaet bl.a. anført:

"De bemærkede ikke selv noget særligt vedrørende taget, men under et besøg i 2007 blev de af nogle gæster gjort opmærksom på at taget på huset står i en bue, og de anmeldte straks dette til forsikringen den 14. august 2007.

De kontaktede herefter ingeniør K.N., som ofte anvendes af retten som skønsmand, og denne udarbejdede den 3. september en rapport, hvori han konstaterede, at taget lider af en skade, og at skaden tilrådes at blive udbedret snarest af hensyn til et muligt kollaps (bilag …).

Efter at have ladet Nykredits egen bygningskonsulent besigtige ejendommen afviste Nykredit den 15. oktober 2007, til trods for ingeniør K.N's rapport, dækning under ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at taget ikke led af en skade eller der var nærliggende risiko for skade (bilag …).

Forsikringstager ønsker, at Nykredit Forsikring anerkender forholdet ved taget som et dækningsberettiget forhold omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring.

Til støtte herfor skal følgende gøres gældende:

at forholdet af en uvildig og særdeles kompetent ingeniør er vurderet som en skade med risiko for mulig kollaps af konstruktionen,

at forholdet ikke er i overensstemmelse med hverken normer på byggetidspunktet eller nuværende normer, og at forsikringstilbuddet direkte nævner dækning af ulovlige bygningsindretninger

at der utvivlsomt er tale om underdimensionering af spærene med lav taghældning og uden bærende mure inden i huset, og at et kraftigt uvejr eller større lag tøsne hurtigt kan gøre risikoen for kollaps mere end blot 'teoretisk', som ellers betegnet af Nykredit,

at det ikke kan ændre herved at konstruktionen har stået i 39 år, idet der i denne periode har udviklet sig nedbøjning af spær og at spær hælder mod vest, og at der således også er risiko - som også vurderet af den uvildige ingeniør - for yderligere forværring,

at nedbøjning og hældning mod vest som minimum må betegnes som deformering og svækkelse i bygningen, forhold som direkte er nævnt i forsikringsbetingelsernes punkt 14, og

at forholdet utvivlsomt nedsætter bygningens værdi."

I rapport fra Ingeniør K. N. af 3/8 2007 fremgår bl.a.:

"… tagkonstruktionen har en vandret dækning på 11,6 x 30,0 m., svarende til 348 kvm. Taghældningen er som det fremgår på 10 gr. for gitterspær og 23 gr. for tagbjælker. Taglægter er 37 x 75 mm. pr. 97 cm. og tagdækningen er B6 grå bølgeeternitplader (4 fods). Spærafstand 100 cm. ctc..

1. Hvad er skaden:

Gitterspærfaget har en nedbøjning, varierende fra 45 til 73 mm. og en hældning på 45 mm.-hældende fra øst mod vest.
Gitterspærfaget som er fritspændende på 707 cm. er ikke dimensioneret til denne spænvidde, ej heller efter 1969 normer og samtidig har spærene fået en hældning på 45 mm., hvilket ligeledes forringer bæreevnen.
I henhold til Dansk Eternit A/S, må de anvendte bølgeeternitplader ikke oplægges med mindre, at taghældningen er min. 15 grader.

Ud fra ovenstående, må det tilrådes, at der snarest foretages en udbedring / ændring af tagkonstruktionen og tagdækningen af hensyn til et muligt kolaps af konstruktionen.
…
5. Hvordan kan den udbedres:
Efter besigtigelse af JCN A/S - Bygge- og entreprenørfirma er følgende udbedring foreslået:
Afmontering og bortskaffelse af eksist. eternittagplader, fjernelse af lægter, afskæring og fjernelse af tagkonstruktionen, dvs. tagkonstruktionen afskæres ved overkant spærfod, således at lofter og delvis isolering bibeholdes - oplægning af nye spær - med min. 15 gr. hældning, som sammenboltes med eksist. spærfod, ny gangbro, nye lægter, nye bølgeplader, ny underbeklædning i udhæng, ny stern og vindskede, nye tagrender og nedløb, tilpasning af gavltrekanter og eftergåelse af elinstallation i loftkonstruktion."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 25/9 2008 hertil bl.a. bemærket:

"Det fremgår af vores forsikringsbetingelser at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader samt fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skade. Det fysiske forhold skal samtidig nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores bygningskonsulent har i hans rapport og i billedrapporten beskrevet at der ikke er konstateret vandindtrængen igennem taget på grund af den lave taghældning, og at tagrum er tørt og ventileret, hvilket også fremgår af billedrapporten. Tagpladerne har en del mosbegroninger der er advaret om i tilstandsrapporten. Disse begroninger kan medføre utætheder hvis ikke taget vedligeholdes/rengøres. I beboelsesrummene er der ligeledes ikke konstateret nedbøjning af lofter, fugt eller vandindtrængen.

Spærkonstruktionen er ikke af præfabrikeret trækonstruktioner, men spærene er forstærket og understøttet, og har beviseligt kunne holde siden opførelsen med den samme tagbelægning. Der er således ikke en nærliggende risiko for kollaps, og forholdet udgør ikke en aktuel skade i sig selv, da tagkonstruktionen i sig selv bærer taget og alene har medført en nedbøjning. Nedbøjningen kan næsten ikke ses, og den har ikke resulteret i svækkelser, deformationer eller lignende der nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt.

Vi har tidligere fremsendt kopi af fire kendelser til forsikringstagers advokat: 63.684, 51.014, 65.367 og 70.166, som vi fortsat mener omhandler tilsvarende situationer som den foreliggende.

Forsikringstagers advokat stiller krav om syn og skøn, og til dette skal vi bemærke at det påhviler forsikringstagers advokat at opstarte dette.

Hvis nævnet skulle være af den opfattelse at forsikringen dækker i dette tilfælde, skal vi henvise til vores bygningskonsulents bemærkninger i hans rapport om, at det foreliggende tilbud indhentet af forsikringstager selv indeholder væsentlige forbedringer i forhold til den

bestående tagkonstruktion, og at vi endvidere har opgjort en værdiforringelse på tagpladerne som følge af slid og ælde. Endelig er det ikke afklaret hvad der i givet fald vil være en tilstrækkelig udbedring i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, da vi som anført har afvist dækning over forsikringen."

I rapport fra selskabets taksator af 24/9 2007 hedder det bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Tagkonstruktion fra 1968 med bølgeeternitplader er iflg. ingeniørrapport dat. 03.09.2007 underdimensioneret og med for lav taghældning (10 gr.) på den ene side.
Se min billedrapport.
Der er nedbøjning på spær og spær hælder mod vest. Spær ser ikke ud til at være præfabrikeret, men lavet af en tømrer. I tagrum ses spær nogle steder forstærket med lægter og nogle steder ekstra understøttet med nogle tynde stolper.
Der er iflg. kunden og ingeniør ikke konstateret vandindtrængning i gennem taget pga. den lave taghældning, og tagrum er tørt og ventileret. Der er dog en del mosbegroning på tagpladerne.
I beboelsesrum er der ingen nedbøjning af lofter og ingen fugt eller vandskader.

NB: Ingeniør mener der er risiko for kollaps, men taget har stået sådan i 39 år uden skader!

NB: Udestue er tilbygget i 1981, men er ikke godkendt af kommunen.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Bygningens værdi og brugbarhed er ikke nedsat, og der er ingen fugtskader eller lignende i selve beboelsen.
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Nej, men den lave taghældning på 10 gr. burde være nævnt. I stedet er noteret, at taghældning er mellem 15-35 grader!! Dette er ikke korrekt. Det skulle nævnes at eternittagplader ikke er godkendt til denne lave taghældning.
Ligeledes burde der være bemærkninger om, de midlertidige/simple understøtninger samt forstærkninger af dele af spær være nævnt.
Der mangler også en gangbro, hvilket også burde være nævnt.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
Ja, det er direkte forkert at angive en taghældning mellem 15-35 grader, når den er 10-23 grader! Ligeledes burde det være nævnt, at eternitbølgeplader ikke er godkendt til denne taghældning. Regres mod den bygningssagkyndige skal overvejes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne..."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist vedrørende omfanget af underdimensioneringen af taget ikke kan afgøres uden nærmere bevisførelse, herunder foretagelse af syn og skøn, som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jfr. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen