830/09

Den 2. november 2009 blev i sag nr. 75.090:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition. Selskabet har desuden henvist til, at ingen af de anmeldte forhold udgør ulovlige bygningsindretninger.

Det fremgår af sagen, at klageren købte den omhandlede ejendom for 665.000 kr. med overtagelse pr. 1/11 2003. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 22/7 2003, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1962. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige i afsnittet "Registrering af bygningens tilstand" under punkt 8.5, udvendigt træværk ved tag, bemærket "Underbeklædning, stern og vindskeder ikke færdiggjort efter montage af ny tagbelægning". Forholdet har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade).

2. 75.090

I forbindelse med gennemgribende renovering af huset konstaterede klageren i sommeren 2004 skævt tagudhæng, hvilket han telefonisk anmeldte til selskabet den 30/6 2008. Det blev samtidig hermed bl.a. oplyst, at taget er oplagt i ca. 2002.

I forlængelse af ovennævnte fremsendte klageren skrivelse af 1/7 2008 til selskabet. I denne skrivelse hedder det:

> "Hermed skadeanmeldelse som aftalt telefonisk med M.W. Der henvises til vedlagte tilbud fra tømmermester med overslag over omkostninger til udbedring af skade på tagkonstruktion. Dertil kan føjes at selve taget har sat sig ved udhængene - gående flere meter ind på tagfladen. Og vel at mærke det tag som blev skiftet få år før vi overtog ejendommen. Desuden tror vi at tagkonstruktionen bevæger sig mekanisk - ikke bare vibrationer - i stærk blæst og storm. Vi har mistanke om at murværksrevner over køkkenvindue, hoveddør og toiletdør indvendigt i huset skyldes dette. Og altså at der potentielt kan være alvorlige problemer med forankring af spærene. Samme spærkonstruktion som ifølge tømmermesteren er underdimensioneret. Vi ser frem til at høre om jeres forslag til løsning af ovenstående."

Af det vedlagte tilbud af 23/6 2008 fra tømrermester og bygningssnedker P.H. fremgår, at alle spær er underdimensionerede. Ifølge tilbuddet kan forholdet udbedres for 460.000 kr. ekskl. moms.

Forholdet blev den 14/8 2008 besigtiget af selskabets bygningskonsulent J.R., som herefter fremsendte skrivelse af 19/8 2008 til klageren. Af denne skrivelse fremgår:

> "I kan ikke få erstatning for det anmeldte forhold vedr. tagkonstruktionen.
> …
> **Vores begrundelse:**
>
> Ovenstående er begrundet i at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt, i sammenligning med andre tilsvarende huse, hvilket ifølge dine forsikringsbetingelser, er en af forudsætningerne for at opnå erstatning.
>
> Ud fra vores vurdering er tagkonstruktionen ikke underdimensioneret.
> Huset er opført i 1961 og jf. det dengang gældende bygningsreglement fra 1961 kan det ikke påvises at spærdimensionen er underdimensioneret.
>
> Såfremt I stadig mener at tagkonstruktionen er underdimensioneret, kan I evt. kontakte en rådgivende ingeniør for at få ham til at lave en konkret beregning på tagkonstruktionen.
>
> Hvis I har udgifter ved ovenstående er de som udgangspunkt jeres egne og vil alene blive dækket af os, hvis det anmeldte forhold i øvrigt findes at være dækket af forsikringen.
>
> **Vi bygger vores konklusion på:**
>
> <u>Oplysninger fra din anmeldelse</u>

3. 75.090

I oplyser at spærrene ifølge jeres tømrermester er underdimensioneret og taget har sat sig ved udhængene. Desuden mener I der måske kan være problemer med forankring af tagkonstruktionen, da der er opstået revner i murværket i køkken/alrummet.

Oplysninger fra tilstandsrapporten

Der er nævnt følgende i tilstandsrapporten: *Underbeklædning, stern og vindskeder ikke færdiggjort efter montage af ny tagbelægning.*

Oplysninger fra besigtigelsen

Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær og med ensidig taghældning. Spærafstanden er 80-90 cm og dimensionen er 75x150mm. Tagbelægningen er udført af stålplader.
Underbeklædning, stern og vindskeder er ikke færdiggjort.
Det ses at taget hænger ved begge gavle hvor lægter bærer udhænget. Der kan ikke observeres nedbøjning af lofter.
Der ses mindre revner i vægpuds over vinduer og døre i køkken/alrum (vægge var blevet spartlet og malet efter overtagelsen af huset)."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabets bygningskonsulent ved e-mail af 21/8 2008. I e-mailen hedder det:

"Vi anerkender modtagelse af Deres ovenstående brev, men kan på ingen måde godtage Deres konklusion som vi finder uunderbygget og særdeles mangelfuldt argumenteret samt dokumenteret. Ligeledes forstår vi ikke, at I ikke forholder jer til det faktum, at der er lagt nye tagbelægning og lægter på taget 2 år før vi overtog huset samt, at som I selv beskriver i ovenstående svar, at dette nye tag hænger ved begge gavle. Dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten da vi overtog huset - og er noget af det vi reelt anser os forsikret imod som skjult fejl eller mangel.

Ligeledes finder vi det særdeles uforståeligt, at der i jeres begrundelse direkte står at '*forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdig'.* Dette er en sandhed med store modifikationer idet vi ved et potentielt salg må forvente at en - ordentlig og ny - tilstandsrapport påpeger de forhold som vi har igangsat forsikringssag omkring. En sådan ny tilstandsrapport vil alt andet lige påtale tagkonstruktion, tagflade og at gavlene hænger, og dermed er husets eventuelle salgsværdi reduceret betragteligt. Det ønsker vi kompensation for."

Ved e-mail af 26/8 2008 til klageren oplyste selskabets bygningskonsulent, at selskabet - som tidligere anført - er indstillet på at tage sagen op til fornyet behandling, såfremt beregninger påviser, at tagkonstruktionen er underdimensioneret i henhold til de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed.

Klageren indhentede herefter rapport fra rådgivende ingeniør E.R. Af rapporten, der er dateret 10/11 2008, fremgår:

"**Forord**

Denne bygningsmæssige gennemgang og beskrivelse af udbedringsforslag for bygningen på C.vej R., S. er bestilt af ejeren J.O.

Baggrunden for denne rapport er en synlig stor nedbøjning af udhænget ved stuen mod vest, ved værelserne mod øst og tillige hælder udhænget mod nord over køkkenydervæggen mod vest.
Bygningen er opført i 1962 og der er blevet oplagt et nyt tag af ståltrapezplader med efterisolering i tagrum før den nuværende ejer overtog huset ultimo 2003. Ejeren renoverede huset gennemgribende ultimo 2003 og primo 2004 med indretning af opholdsrum i den tidligere garage, renovering af de elektriske installationer, opsat nye lofter, lagt nye gulve og opsat et nyt køkken.

I sommeren 2004 ville ejeren skifte det rådne underudhæng ud, hvorved han opdagede de skæve udhæng. Underudhænget er endnu ikke opsat igen

Gennemgangen er foretaget den 3. november 2008 og bygger på en visuel gennemgang af bygningen. Gennemgangen er foretaget uden destruktive indgreb i bygningsdelene/konstruktionen. Den foretagne gennemgang er repræsentativ for bedømmelsen som helhed. Under besigtigelsen deltog tillige med undertegnede også ejeren J.O. som også har opgivet ovennævnte oplysninger.

Fysiske forhold

Bygningen er et etplans parcelhus opført i 1962 med 300 mm hulmur, formur af teglsten og bagmur og skillevægge i lecablokke/elementer. Taget er opført som paralleltag og 5 graders hældning med tagbeklædning af ståltrapezplader. Det antages at huset oprindelig var tækket med paptag.

Taget er opbygget af 88 * 150 mm bjælkespær pr. ca. 800- til 900 mm. Bjælkerne er gennemgående over to fag - 3,75 m og 3,85 m med en mellemunderstøtning på skillevæggene og i stuen på en 125 * 150 mm bjælke.

Ved opsætningen af det nuværende ståltrapezpladetag er der på oversiden af bjælkespærene påforet en 50 * 100 mm planke og der er efterisoleret, således at der nu er ca. 200 mm isolering. Lofterne er udført som listelofter.

Gavlene er opbygget således, at det sidste bjælkespær ligger op mod den indvendige side af bagmuren, dvs. 300 mm fra udv. side af facademuren og udhængsspæret (40 * 150 mm + 40 * 95 mm) hænger 460 mm udenfor facademuren i taglægterne. Ind mod muren hænger der en planke 40 * 150 mm i en ikke helt iskruet skrue som er skruet igennem de krydsende taglægter. På udhængsspæret er der påsat en 19 mm Bodexplade som stern. Lægterne er 38 * 56 mm og ligger pr. ca. 800 mm. Udhængsspærene er ikke mellemunderstøttede.

Udhæng over køkkenydervæg mod nord.
Udhænget hælder 35 mm over en strækning på 5,25 m fra indv. hjørne ved fordøren og ud til hushjørnet mod nordvest.

Den samme hældning kan måles på loftet i køkkenet.

Udhænget mod vest ved stuen
Sternen hænger ca. 35 mm på midten.

Udhænget mod vest ved stuen

Sternen hænger ca. 35 mm på midten, og tillige ses taget over udhænget at hænge tilsvarende.

Udhænget mod øst ved værelserne

Sternen er ikke påsat, men udhængsspæret hænger ca. 30 mm. på midten.

Udhæng mod sydøst

Billedet viser, at det sidste bjælkespær ligger ca. 300 mm fra udv. side af facademuren, planken til fastførelse af underudhænget hænger udenfor muren i lægterne og udhængsspæret hænger ligeledes i lægterne.

Efterisolering i tagrummet

Billedet viser vindbrædder, kuldebroisolering ovenpå ydervæggen og efterisoleringen samt udluftningsspalten over isoleringen:

Bjælke og loft i stue/køkken

Bjælker og lofter har ingen synlige nedbøjninger.

Konklusion

Underudhænget over køkkenydervæggen mod syd [nord] har en hældning på ca. 35 mm fra hjørnet ved fordøren og ud til murhjørnet mod nordvest. Den samme hældning blev målt på indvendig side over køkkenbordet, hvoraf det kan sluttes, at skævheden stammer fra oplægningen af de oprindelige spær, og skævheden har altid været tilstede.

Bjælkespærene har den fornødne styrke og stivhed med en bæreevnereserve på 29%.

Bjælken over åbningen i stuen - 3,00 m, har ikke den nødvendige styrke og stivhed, da de tilladelige krav til styrke og stivhed er overskredet med ca. 50%.

Nedbøjningen af udhænget i gavlene mod øst og vest skyldes for svage lægter til at holde vægten af udhænget oppe i flugt med den øvrige tagkonstruktion.

Udbedring

Bjælken over åbningen i stuen kan skiftes ud med en 180 mm høj bjælke eller en limtræbjælke 115 * 167 mm for derved at få den nødvendige styrke og stivhed.

Nedbøjningen af udhænget kan udbedres ved at oplægge supplerende lægter i form af UNP 38 * 50 mm stålprofiler i galvaniseret udførelse, som skal fastgøres i det 1. og 2. spær fra gavlene og profilerne skal ligge med en indbyrdes afstand på maksimalt 1000 mm. Fastgø-

relsen skal ske under hensyntagen af belastningerne, både de nedadrettede og de opadrettede."

Sagen blev indbragt for nævnet den 19/11 2008, og selskabet modtog først i forbindelse hermed den indhentede ingeniørrapport.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække udbedring af tagkonstruktion ved udhæng samt ny bjælke og nyt loft i stue/køkken indvendigt. Endvidere kræver han sine udgifter til ingeniørbistand refunderet. Sidstnævnte beløber sig efter det oplyste til ca. 7.500 kr. Til støtte for sine krav har klageren i klageskemaet henvist til sagens bilag.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 28/1 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kommentarer**

…

Vi skal fremhæve, at det af ingeniørrapporten fremgår, at gennemgangen bygger på en visuel gennemgang af bygningen. Gennemgangen er således foretaget uden destruktive indgreb i bygningsdelene/konstruktionen. Der er endvidere ikke foretaget nogen former for beregninger af konstruktionernes bæreevne.

Vi skal i øvrigt bemærke, at forsikringstageren har konstateret forholdene vedrørende udhængene allerede i 2003/2004, hvor han har foretaget gennemgribende renovering af ejendommen. Der foreligger ingen oplysninger om, at han frem til anmeldelsestidspunktet i 2008 har foretaget nogen form for vedligeholdelse eller udbedring. Der foreligger heller ingen oplysninger om, hvorvidt forsikringstageren har færdiggjort de forhold, der er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 8.5 vedrørende udvendigt træværk ved tag.

Sagen vedrører følgende 3 forhold:

<u>1. Udhæng ved køkkenydervæg</u>

E.R. har i rapporten af 10. november 2008 konkluderet, at skævheden ved underudhænget over køkkenydervæggen stammer fra oplægningen af de oprindelige spær, hvorfor skævheden således altid har været til stede.

Af rapporten fremgår endvidere, at bjælkespærene har den fornødne styrke og stivhed med en bæreevnereserve på 29 %.

Vi bemærker, at dette er i overensstemmelse med vores bygningskonsulents konklusion efter besigtigelsen, jf. vores brev af 19. august 2008.

Vi kan derfor lægge til grund, at spærkonstruktionen ikke er underdimensioneret, og at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Da der ikke er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, kan vi ikke for dette forholds vedkommende tilbyde at dække omkostningerne til ingeniørrapporten.

2. Bjælke over åbning ved stue/køkken

E.R. har i rapporten af 10. november 2008 konkluderet, at bjælken over åbningen i stuen ikke har den nødvendige styrke og stivhed, da de tilladelige krav til styrke og stivhed er overskredet med ca. 50 %.

Videre har E.R. anført, at der ikke er konstateret synlige nedbøjninger ved bjælker og lofter.

Vi skal oplyse, at dette forhold ikke tidligere har været anmeldt os, og det har derfor heller ikke tidligere været behandlet.

Vi vil derfor gerne foretage en genbesigtigelse ved vores bygningskonsulent J.R., som vil tage kontakt til forsikringstageren for at aftale nærmere om besigtigelsestidspunkt.

3. Udhæng mod øst og vest

E.R. har i rapporten af 10. november 2008 konkluderet, at nedbøjningen af udhænget i gavlene mod øst og vest skyldes for svage lægter til at holde vægten af udhænget oppe i flugt med den øvrige tagkonstruktion.

Vores bygningskonsulent J.R. er enig i, at der forekommer nedbøjning af udhæng i det omfang, som E.R. beskriver.

Ifølge vores bygningskonsulent har forholdet imidlertid ingen konstruktionsmæssig betydning med eventuel fare for tagets nedstyrtning. Lægterne kan godt holde udhænget, og stålprofilpladerne er i øvrigt med til at holde på konstruktionen. Der er alene tale om et visuelt forhold, idet nedbøjningen betyder, at udhænget ikke flugter den øvrige tagkonstruktion. Vi bemærker hertil, at rapporten af 10. november 2008 ikke bekræfter, at nedbøjningen skulle have anden betydning end den visuelle.

Et sådan forhold opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi bemærker, at forholdet først er anmeldt til os ca. 5 år efter overtagelsestidspunktet. Forsikringstageren har allerede konstateret nedbøjningen i sommeren 2004, hvor han ville skifte det rådne underudhæng, hvorfor forholdet med nedbøjningen har haft mulighed for at udvikle sig yderligere frem til anmeldelsestidspunktet.

Vi finder det i øvrigt sandsynligt, at forsikringstageren blot ved at have set huset har fået kendskab til udhængets nedbøjning, og at dette kendskab har foreligget, inden forsikringsaftalen er blevet accepteret, jf. pkt. 17.4 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 8.5 har i hvert fald givet ham anledning til at fokusere på tagkonstruktionen inden købet.

Da der ikke er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, kan vi ikke for dette forholds vedkommende tilbyde at dække omkostningerne til ingeniørrapporten.

> På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning af forhold 1 og 3. Vedrørende forhold 2 vil vi som sagt foretage genbesigtigelse og vender herefter tilbage overfor nævnet.""

Hertil har klageren i skrivelse af 3/2 2009 til nævnet bemærket:

> "Under punkt 2 i Nykredits svar ønsker vi at gøre indsigelse over punktet vedrørende bjælke over åbning ved stue/køkken, som er bærende. Nykredit anfører at dette forhold ikke er tidligere anmeldt. Det finder undertegnede tendentiøst, idet vi har anmeldt en tagkonstruktion med udhæng som potentiel fejlkonstrueret eller underdimensioneret. Tagkonstruktionen hviler i stuen på en særdeles synlig bjælke, som vores ingeniør har beregnet til at være underdimensioneret. Lægfolk, som undertegnede, kan ikke forventes fagligt at have øje for at denne bjælke er en central del af tagkonstruktionen i anmeldelses øjemed, eller forventes at bruge korrekt fagterminologi ved anmeldelse af komplicerede tekniske konstruktioner. Set i retrospekt finder vi det derimod besynderligt at Nykredits ekspert ved sit besøg ikke undersøgte eller omtalte dette forhold. At anføre at vi, som lægfolk, ved vores anmeldelse burde have forudset, ved ords nævnelse, at bjælken i stuen er en del af tagkonstruktionen finder vi således er et retorisk forsøg på omgåelse af en, forstår vi nu, faglig virkelighed og ifølge ingeniøren, altså et underdimensioneret faktum, som bærer den del af tagkonstruktionen hvor der som angivet er et fald fra hoveddør mod gavl på ca. 3,5 cm, som anført i vores ingeniørs rapport.
>
> Yderligere under punkt 3 finder vi Nykredits påstand om at vi blot ved at have set huset inden købet burde have opdaget udhængets nedbøjning forunderlig. Vi er som nævnt lægfolk og begge uddannede terapeuter. Tilstandsrapportens bygningssagkyndige overså dette væsentlige forhold. Hvordan kan Nykredit så påstå at vi burde have opdaget dette, når tilstandsrapporten ikke nævner dette forhold og altså selv overså det?"

Herefter har selskabet i skrivelse af 18/3 2009 til nævnet anført, at bygningskonsulent J.R. har besigtiget forhold 2 vedrørende bjælke over åbning ved stue/køkken. Konsulenten har i forbindelse med sin besigtigelse konstateret, at det ikke er muligt at måle højden på bjælken uden destruktive indgreb. Konsulenten har alene konstateret en meget svag nedbøjning på et par mm. Ifølge selskabet har klageren i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at det heller ikke for ingeniøren har været muligt at måle højden på bjælken. Det er på baggrund af det oplyste selskabets opfattelse, at klageren ikke har godtgjort, at forhold 2 udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har desuden gjort gældende, at ingen af de anmeldte forhold udgør ulovlige bygningsindretninger.

Af klagerens skrivelse af 20/3 2009 til nævnet fremgår, at han bestrider at have oplyst, at det heller ikke for ingeniøren har været muligt at måle højden på bjælken. Endvidere fremgår det, at klageren finder det absurd, at selskabet påstår, at der ikke er lavet inge-

niørberegninger, idet ingeniøren i sin rapport netop har konstateret, at bjælken er underdimensioneret.

Selskabet har herefter i skrivelse af 25/3 2009 til nævnet anført, at det ifølge selskabets bygningskonsulent ikke er muligt at måle bjælkens højde uden destruktive indgreb, og at ingeniørrapporten ikke afslører, at der vedrørende loftsbjælken er foretaget beregninger, hvoraf det kan konkluderes, at bjælken mangler styrke og stivhed.

Nævnet har den 30/3 2009 modtaget skrivelse af 27/3 2009, der er underskrevet af klageren og ingeniør P.A.S. I skrivelsen hedder det:

> "Undertegnede læser i Nykredits skrivelse til Ankenævnet, at Nykredit postulerer at det for ingeniør E.R. ikke har været muligt at måle loftbjælkens højde. Undertegnede ved som nævnt ikke hvad og hvordan ingeniøren har gjort. Men…..
>
> Fysioterapeuten, altså undertegnede, tænkte sig lidt om og har objektivt udmålt bjælkens højde uden destruktive indgreb. Højden på bjælken er udmålt til: 14,5 cm og bredden til: 12,5 cm, svarende til en 5 x 6 tommer bjælke. Vores udmåling bekræfter således ingeniørrapportens udmåling, hvor bjælken oplyses udmålt til 150 mm x 125 mm. Ingeniør beregningerne omkring styrkemåling og bæreevne af bjælke, hviler således på fakta. Målingen demonstreres hjertelig gerne for Nykredits bygningssagkyndige, hvis Nykredit betvivler udmålingen. Således er ingeniørens beskrivelse og konklusioner på området verificeret og valideret via objektiv udmåling.
>
> Udmålingen er efterfølgende gentaget og godkendt af nedenstående ingeniør som bekræfter at bjælken er præcist udmålt til ovenstående mål."

Selskabet har herefter i skrivelse af 22/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores bygningskonsulent J.R. har talt med ingeniør P.A.S., der har forklaret, hvorledes bjælken er blevet målt uden destruktive indgreb. På den baggrund skal vi ikke afvise, at bjælken har de mål, som E.R. har oplyst i sin rapport af 10. november 2008.
>
> Vi kan imidlertid ikke tilslutte os rapportens konklusion om bjælkens manglende styrke og stivhed.
>
> Hertil skal vi bemærke, at E.R. har anført i rapporten, at der ikke er synlige nedbøjninger på bjælker og lofter.
>
> Konklusionen er i øvrigt på ingen måde understøttet af beregninger eller lignende. Der foreligger ingen nærmere oplysninger om, hvordan E.R. er kommet frem til, at de tilladelige krav til styrke og stivhed er overskredet med ca. 50%.
> ...
> <u>Skadebegrebet</u>
> …
> At bjælken er underdimensioneret udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Vi bemærker i øvrigt, at der ikke forefindes 1. sal på huset, hvorfor der ikke vil kunne forekomme bevægelighedsbelastning på den pågældende bjælke.

Såfremt forsikringstageren fremsender fornøden dokumentation for, at skadebegrebet er opfyldt, er vi indstillet på at kigge på sagen igen.

På det foreliggende grundlag skal vi fastholde, at forholdet med bjælken ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Ulovlighedsdækning
Vi skal korrigere oplysningerne i vores brev af 18. marts 2009, idet vi skal præcisere, at forsikringstageren ikke - på det foreliggende grundlag - har sandsynliggjort, at der vedrørende bjælken er konstateret en dækningsberettigende ulovlighed, jf. pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

At E.R. uden nærmere begrundelse har konkluderet, at bjælken mangler styrke og stivhed, idet de tilladelige krav til styrke og stivhed er overskredet med ca. 50 er ikke tilstrækkeligt til at fastslå, at der er tale om en dækningsberettigende ulovlighed.

Såfremt forsikringstageren fremsender fornøden dokumentation, herunder eksempelvis beregninger og relevant henvisning til gældende bygningsreglement for en dækningsberettigende ulovlighed, er vi indstillet på at kigge på sagen igen.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at ulovligheden skal have været til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og at dispensation ikke ville kunne opnås hos myndighederne.

På det foreliggende grundlag skal vi fastholde vores afgørelse, og i den forbindelse skal vi henvise til vores tidligere breve."

I klagerens skrivelse af 28/5 2009 til nævnet hedder det:

"Vi har nu modtaget svar fra vores bygningssagkyndige ingeniør omkring dokumentation for statiske beregninger. Rapport vedlægges som bilag. Omkring bjælke over stue/køkken konkluderer han, at bøjningspændingen er overskredet med 100 % over den normmæssige tilladelige spænding. Omkring lægter hvorpå ståltag er forankret konkluderes, at bøjningspændingen er langt overskredet den normmæssige værdi. For yderligere detaljer henvises til vedlagte rapport med beregninger. Der henvises endvidere til forslag til udbedring af disse to forhold, som vi selvfølgelig fastholder at Nykredit, via forsikringen, har ansvar for at udbedre eller kompensere."

Hertil har selskabet i skrivelse af 22/6 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Generelt vedrørende ulovlighed
Forsikringstageren har fremsendt ingeniørens beregninger, som har været forelagt vores bygningskonsulent F.P., der umiddelbart kan bekræfte rigtigheden af disse.

F.P. bemærker imidlertid, at beregningerne er foretaget på baggrund af nugældende normer, og ikke de normer, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Endvidere oplyser F.P., at normerne kun angiver nedbøjninger som vejledning, og han vurderer, at anvendelsesgrænsetilstanden ikke er overskredet.

Vi skal ydermere henvise til DS 409, hvoraf det fremgår, at der kan afviges fra normernes krav, såfremt det kan dokumenteres, at afvigelsen er forsvarlig.

Ulovlighedsdækning vedr. bjælken
Vedrørende bjælken skal vi præcisere, at der ikke er konstateret nogen skade eller nedbøjning, og at det alene er på baggrund af beregningerne vedrørende brudspændingen, at forsikringstageren fastholder sit krav om forsikringsdækning.

F.P. bemærker videre, at beregningerne er foretaget på baggrund af ingeniørens antagelse om træets kvalitet samt dimension. Der foreligger ikke endegyldig dokumentation for disse antagelser.

Bjælken har gennem tiden bevist, at den har tilstrækkelig bæreevne, og vi finder derfor at kunne lægge til grund, at afvigelsen fra normernes krav er forsvarlig.

På den baggrund skal vi afvise, at forsikringstageren har sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettigende ulovlighed, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi skal i øvrigt bemærke, at der ikke foreligger oplysninger om, at forsikringstageren har søgt om dispensation hos myndighederne, jf. pkt. 15.1 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at dispensation ikke kan opnås.
…
Ulovlighedsdækning vedr. lægter
Vedrørende lægterne ved udhænget bemærker F.P., at de ikke er en del af den bærende tagkonstruktion, og at det aktuelle tværsnit ikke skal beregnes.

Konstruktionen med lægterne er ikke usædvanlig og er udført efter gængs byggeskik. Ingeniørens forslag til forstærkning vil, såfremt det udføres, forekomme usædvanlig.

Tiden har i øvrigt vist, at den beregnede afvigelse fra normerne er forsvarlig. Den konstaterede nedbøjning udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende ulovlighed.

Vi skal i øvrigt bemærke, at der ikke foreligger oplysninger om, at forsikringstageren har søgt om dispensation hos myndighederne, jf. pkt. 15.1 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at dispensation ikke kan opnås."

Klageren har ved skrivelse af 2/7 2009 meddelt nævnet, at kommunen ikke ligger inde med dokumenter, hvoraf det fremgår, at der er søgt om dispensation vedrørende bærende bjælke i stuen.

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelse af 10/7 2009 til nævnet. Det hedder heri bl.a.:

"Vi har noteret, at forsikringstageren fra R. kommune har fået oplyst, at der ikke tidligere har været søgt dispensation for bærende bjælke i stuen.

Vedrørende dækning over ejerskifteforsikringen er det afgørende, at der er tale om en dækningsberettigende ulovlighed. Det er således en forudsætning, at der er tale om en egentlig ulovlighed, og at der herfor ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Vi skal fastholde, at forudsætningerne for dækning ikke er til stede i den konkrete sag, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

At der ikke tidligere er søgt dispensation for bærende bjælke i stuen, ændrer ikke herved.

Forsikringstageren er fortsat velkommen til at vende tilbage, hvis forholdet mod forventning skulle udvikle sig, således at det er relevant at genoptage sagsbehandlingen eller at dispensation hos myndighederne ikke kan opnås."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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 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:

1. 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.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at der er tale om forhold, der opfylder skadedefinitionen. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at der foreligger forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækningsområde. Efter det oplyste kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann