823/09

Den 29. juni 2009 blev i sag nr. 75.135:

xxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til et anmeldt forhold ved undertagets afslutning ved tagfod.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den del af forholdet, der ligger ud over bemærkningerne i tilstandsrapporten, ikke medfører nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1877, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 14/6 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/3 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.10 Undertage/understrygning	K3		Enkelte huller i undertaget samt ufærdig afslutning om veluxvinduer.
	8.11 Ventilation	K1	1	Manglende ventilation ved tagfod.

…

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
1	A	8.11 Ventilation	Manglende ventilation ved tagfod skønnes mindre væsentlig, når der ikke er udnyttet tagrum. Ved udnyttelse af tagrum skal der etableres foreskreven ventilation svarende til 1/1000 af bebygget areal i begge sider.

"

Efter overtagelsen af ejendommen ønskede klageren at udnytte 1. salen til beboelse, hvorfor han indhentede en håndværksmæssig vurdering af ejendommen. Konstruktør C.B.D. anførte som følge heraf i vurdering af 17/8 2005:

> "Jeg har besigtiget stuehuset sammen med hus ejer, han har udtrykt sin forventning omkring muligheden for at udnytte 1. sal i bygningen og om jeg har kommentar til spær montagen, remme, undertag eller tagsten.
>
> Min vurdering :
> Nye hanebåndspær er dårligt fastgjort over gl. gulvbrædder med diffusion åben undertag, med klemlister der ved fodpladen er for lange, som nager i undertaget, yderligere ligger fodpladen næsten vandret / er for kort og der er risiko for vandophobninger ved fodplade (dårligt udført håndværksarbejde, med stor risiko for vandindtrængning).
> Der er valgt tegltag som er under betegnelse 'tung tag'.
> Der er udlagt nye 4" x 4" remme oven på eksisterende bjælkelag af 5" x 5" tømmer pr. 170 cm, remme er **ikke** skaret over gl. bjælker og ingen af remmene ligger over murværk, sådan at tagkonstruktionen belaster gl. bjælker unødigt meget, dette er en dårlig løsning. Yderligere spørger husejer om det er muligt at udnytte 1. sal - dette vil yderligere belaste gl. bjælker og er umiddelbart en dårlig ide. Jeg mener at der skal kontaktes ingeniør før der forsættes, som er kompetent til at beregne belastninger på det udførte."

Klageren anførte i skrivelse af 21/8 2005 til selskabet:

> "Under renovering (loft / i stuen) og (gulv / 1. sal), bliver hele tagkonstruktionen synlig. Flere personer, deriblandt en tømrermester og en bygningsingeniør, har derefter påtalt at konstruktionen ikke kunne bære en udnyttelse af 1. salen. Ingeniøren sagde, at selvom vi ikke udnyttede 1. salen, ville det kun være et spørgsmål om tid inden det ville vælte.
> Så vores problem er at vi har en fejlkonstrueret tagkonstruktion."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 2/9 2005 til klageren:

> "Den dobbelt falsede tagsten oplagt ved ca. 50 graders hældning giver ikke nærliggende risiko for skade på bygningsdele, uanset at der stedvis er huller i undertaget, fordi den type sten opfanger næsten al nedbør. Dette er nævnt i tilstandsrapporten med den alvorlige skadekarakter K3 sammen med undertagets ufærdige afslutning om veluxvinduer.
> En normal god håndværker ville have skåret afstandslisterne i smig, nederst, passende til tagets hældning, således at listernes underste kant ikke presser undertaget ned under niveau med fodblikket. Imidlertid er der ikke hul i undertaget som en følge af dette forhold. Sammenholdt med den anvendte tagbelægning, er det min opfattelse, forholdet med afstandslisterne ikke giver nærliggende risiko for skade. Bl.a. fordi den nedbør, i form af mindre vandansamling, som formentlig kan forekomme efter eksempelvis fygesne, fordamper eller bortventileres.

Da forhold med undertag er beskrevet i tilstandsrapporten, og forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke ses opfyldt, afvises dette forhold på ejerskifteforsikringen."

I forbindelse med en anlagt sag mod sælgerne af ejendommen, blev der den 4/9 2006 udarbejdet en syns- og skønserklæring. Af denne fremgår bl.a.:

"Sp. 1
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt tagkonstruktionen er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende forskrifter.
…
Svar: Tagkonstruktionen har adskillige mangler:
1. Skader i undertag
2. Undertagets afslutning omkring Velux vinduer er mangelfuld
3. Afstandslister er for lange
4. Krydsfinerplade i tagfod er for kort og ikke tilstrækkelig understøttet
5. Fuge mellem murværk og krydsfinerplade mangler
6. Tagkonstruktionens forankring, stabilitet og bæreevne er særdeles mangelfuld.

Sp. 2
Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, hvad der skal foretages for at få taget udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende forskrifter samt omkostninger forbundet hermed.

Svar: Ad 1.
Man skelner mellem diffusionstætte og diffusionsåbne undertage. Et diffusionsåbent undertag har egenskaber der minder om et vind- og vandtæt åndbart stof: Når materialet bliver vådt, blokerer det for at vand kan trænge igennem. Når materialet er tørt, kan der trænge fugt gennem materialet. Dermed kan fugt i den bagvedliggende konstruktion trænge ud gennem materialet. Diffusionstætte undertage anvendes til ventilerede tagkonstruktioner, mens diffusionsåbne undertage anvendes til uventilerede tagkonstruktioner.
Diffusionstætte undertage skal ventileres på undersiden. Diffusionsåbne undertage kan anbringes direkte mod isoleringen. Ved denne type er det særlig vigtigt at konstruktionen er tæt mod det indre af bygningen. Denne tæthed kan f.eks. opnås ved en omhyggeligt udført dampspærre på isoleringens varme side.
Ved begge typer skal der oven på spær og undertag lægges en afstandsliste så udluftning og bortledning af nedbør mellem lægter og undertag kan foregå uhindret. Afstandslisten skal være minimum 25 mm høj.
Det monterede undertag er diffusionsåbent og som sådant egnet til anvendelse i en tagkonstruktion med udnyttet tagetage.
De mange huller i undertaget skal repareres jf. leverandørens anvisninger. Udbedringsomkostningen skønnes til kr. 2.800,- ekskl. moms.

Ad 2.
Omkring Veluxvinduer skal monteres afstivninger og en ovenlyskrave.
Udbedringsomkostningen skønnes til kr. 7.000,- ekskl. Moms.

Ad 3, 4 og 5.
Hele tagfodens udformning skal ændres og udføres jf. principskitse 3.
De 4 nederste rækker tagsten fjernes. Tagrende og fodblik samt nederste lægte demonteres. Afstandslister afkortes og undertag løftes op så krydsfinerplader kan fjernes og udskiftes.

Murværk repareres og rettes af så den nye krydsfinerplade har et plant og stabilt underlag.
Ny tagfod bygges op jf. skitse nr. 3 inkl. fugetætning mod murværk. Tagrende og rendejern samt fodblik regnes 80 % genbrugt.
Udbedringsomkostningen skønnes til kr. 21.000,- ekskl. moms.
…
Ad 6.
Gennemgang af statiske problemer:

Forudsætninger:

- Eksist. bjælkeender forudsættes at være i god stand.
- Af hensyn til den lave lofthøjde kan etageadskillelse ikke udføres så eksist. lofthøjde mindskes.

1. Horisontal bæreevne (Stabilitet, er gældende for såvel udnyttet som uudnyttet tagrum).

Der er ikke udført nogen form for sikring af husets stabilitet. Mangler er som følgende:

- Skive til fordeling af horisontallast virkende ved tagfod. Udbedring iht. detalje D2.
- Fastgørelse af gavlspær til gavl. Udbedring iht. detalje D1.
- Fastgørelse af indv. vægge til manglende skive i etageadskillelse. Udbedring iht. detalje D3 og D4.
- Afstivning af spær ved afkrydsning m. vindbånd i tag, jf. plan samt detalje D5.
- Afstivning af murværk. Udbedring iht. detalje D6 og D7.

2. Vertikal bæreevne
Der indlægges stålbjælke IPE 160 i områder hvor bjælkelag ikke understøttes af langsgående midtervæg, jf. detalje D8."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 27/12 2006 til klagerens advokat:

"**Forholdet med undertaget**
Skønserklæringens punkter 1, 2, 3, 4 og 5.
Sammenfattende skal jeg meddele, forholdene med undertaget ikke kan henføres under dækning fra den tegnede ejerskifteforsikring. Dette begrundes i, at mulige årsager til de kendte forhold ses nævnt i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 10/12 2007 til selskabet:

"I fortsættelse af vores behagelige møde på ejendommen den 24/10 2007 skal jeg hermed vende tilbage.

På vores møde oplyste de, at Alm. Brand ikke vil dække for henholdsvis undertag og Velux vinduer med henvisning til, at disse forhold var omtalt i tilstandsrapporten. Men desuden har du, således som jeg nu efter at have gennemgået sagen kan se, ikke foretaget dækning for tagfoden som i syns- og skønserklæringen er opgjort til kr. 21.000,00 ekskl. moms.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er noteret K1 omkring tagfoden på grund af manglende ventilation, men det er min opfattelse, at de konstaterede mangler, jf. syns- og skønserklæringen er så meget mere omfattende, at der ikke er foretaget en korrekt beskrivelse i tilstandsrapporten, og derfor skal der betales for udbedring heraf.

Således som jeg umiddelbart kan se af materialet, er dette det afsluttende punkt vedrørende den verserende sag, så jeg skal derfor anmode om en hurtig tilbagemelding, således at vi kan komme videre."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 17/12 2007 til klagerens advokat:

"Deres anbringende er, at der i tilstandsrapporten er givet karakteren K1 for forhold ved tagfoden på grund af manglende ventilation. En skadekarakter der burde være strengere henset til skønserklæringens udbedringspris.

Det er korrekt, at der ikke er givet dækningstilsagn for afslutningen ved tagfoden, hvilket også fremgår af tidligere korrespondance.

Krav til dækning fra forsikring fremgår af forsikringsbetingelser 5045 afsnit 2. Punkt 9.

Om tagkonstruktionen har den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapport nr. 916701 ved tilstandsbesigtigelsen den 29-03-2004 nævnt:

8.10	Underetage	K3		Enkelte huller i undertaget samt ufærdig afslutning om veluxvinduer.
8.11	Ventilation	K1		Manglende ventilation ved tagfod.
			Note:	Manglende ventilation ved tagfod skønnes mindre væsentlig, når der ikke er udnyttet tagrum. Ved udnyttelse af tagrum skal der etableres foreskreven ventilation svarende til 1/1000 af bebygget areal i begge sider.

K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Konklusion
Ved min første besigtigelse på ejendommen den 31. august 2005 var loftbrædderne over bjælkelaget fjernet, hvorfor der var god adgang til besigtigelse ved tagfod.
Der blev ikke påvist skader, som kunne henføres til ventilationsforholdene i tagrummet. Derimod blev der fundet kritiske skader/forhold ved undertagets afslutning mod tagfod. Således var undertaget afsluttet mod fodblik med for lange afstandslister med risiko for huller i undertaget.

Det er fortsat min konklusion at forhold med undertaget, herunder dets afslutning ved tagfod, ikke kan henføres under dækning fra den tegnede ejerskifteforsikring. Dette begrundes i, at der i tilstandsrapporten er givet den kritiske skadekarakter K3 og nævnt enkelte huller i undertaget foruden ufærdig afslutning om veluxvinduer. Da skadekarakteren K3 også omfatter risiko for skader på andre bygningsdele, fastholdes afvisning af forhold med undertaget."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 24/11 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet vedrørende undertagets afslutning ved tagfod er dækningsberettigende. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"På baggrund af ovenstående sagsfremstilling er det min påstand, at Alm. Brand skal anerkende at betale kr. 71.200 med fradrag af selvrisiko på kr. 30.000, i alt kr. 41.250.

Beløbet udgør de tidligere tilbudte kr. 45.000, som relaterer sig til manglende forankring og gitterrammer, jf. bilag … og bilag …, samt dækning af underetagens afslutning ved tagfoden, hvilket i skønsrapporten er anslået til kr. 21.000 + moms, i alt kr. 26.250.

Til støtte for påstanden gøres det gældende, at forholdet omkring tagfoden alene er noteret i tilstandsrapporten på grund af manglende ventilation med karakteren K1. Imidlertid er de konstaterede mangler i henhold til skønsrapporten så omfattende, at dette ikke er en retvisende beskrivelse. Der er således ikke foretaget en korrekt beskrivelse i tilstandsrapporten, hvilket berettiger til, at forholdet dækkes af forsikringen.

Forholdet er ifølge tilstandsrapporten særligt det, at de oplagte krydsfinerplader i tagfoden er for korte og ikke tilstrækkeligt understøttede af plant murværk, ligesom der mangler fugetætning imod murværket.

Dette har ingenting at gøre med den manglende ventilation samt huller i undertaget, som er forårsaget af for lange afstandslister. Det er alene disse forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten. I skønsrapporten er reparation af undertaget anslået til kr. 2.800 + moms og undertegnede anerkender, at forsikringsselskabet ikke skal yde dækning herfor.

Herudover gøres det gældende, at det beløb som sælger og den adciterede håndværker har betalt ved det indgåede retsforlig, alene er tilbudt under hensyn til forsikringens selvrisiko, samt til dækning af forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Denne betaling skal derfor ikke indgå som fradrag i forsikringssummen."

Selskabet har ved skrivelse af 16/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Inddragelse af 1. salen til beboelse**
Advokat M.F. skriver på *side 2 i klagen, 2. afsnit,* at forsikringstageren forud for sit køb har krævet, at sælger indestod for, at 1. salen kunne benyttes til beboelse. Dette må vi antage, at sælger mundtligt har tilkendegivet, da det ikke er indføjet i *købsaftale* (bilag …) eller *endeligt skøde* (bilag …).

Denne oplysning indikerer, at forsikringstageren hele tiden har haft i tankerne, at 1. salen skulle inddrages til beboelse. Den bygningssagkyndige har konkret gennem *note 1 i tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …) gjort den interesserede køber opmærksom på, at der ved udnyttelse af tagrummet til beboelse skulle etableres tilstrækkelig ventilation. Dermed har forsikringstageren hele tiden vist, at tagfoden skulle ændres i det øjeblik, hvor han inddrog 1. salen til beboelse.

Den omstændighed, at forsikringstageren lod tagkonstruktionen gennemgå af en håndværker inden arbejdet med indretningen blev påbegyndt, kan ikke føre til, at ejerskifteforsikringen og dermed Alm. Brand skal afholde udgiften til arbejder, som alene er nødvendiggjort af den ændrede anvendelse, som forsikringstageren har forudsat kunne lade sig gøre ved sit køb af ejendommen. Dette har nævnet tidligere taget stilling til i kendelse i sagen med nr. AK 69.466.

Erstatningskrav
Såfremt kendelsen skulle falde ud til forsikringstagerens fordel, er det advokat M.F.'s opfattelse, at vi skal betale 41.250,00 kr. efter fradrag af den for ejerskifteforsikringen gældende

selvrisiko på 30.000,00 kr. Det vil sige, at hovedstolen udgør 71.250,00 kr. svarende til vores seneste erstatningstilbud på 45.000 kr. + 26.250,00 (21.000,00 kr. ekskl. moms).

Forsikringstageren har imidlertid indgået forlig med sælger og den håndværker, som har udført arbejdet. Ved dette forlig har forsikringstagerne modtaget 37.500,00 kr. Dette beløb har ifølge advokat M.F. karakter af kompensation for den selvrisiko, som forsikringstageren har på den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter vores opfattelse kan erstatningskravet ikke opgøres på den måde, idet den vil give forsikringstageren en fortjeneste på 7.500,00 kr. samt fuld afskrivning af den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko.

Vi er derfor af den opfattelse, at erstatningskravet maksimalt kan udgøre 41.250,00 minus 7.500,00 kr. eller kr. 33.750,00 kr. Herudover kan den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko ikke anses for forbrugt, når forsikringstageren gennem forliget med sælger og den udførende håndværker har fået godtgjort denne.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konkludere, at det anmeldte forhold ved undertagets afslutning ved tagfod ikke opfylder skadebegrebet. Forsikringstageren har hverken godtgjort, at afstandslisterne har resulteret i skader på undertaget eller andre bygningsdele, eller at der er nærliggende risiko for skade herpå som følge af forholdet.

Det er ligeledes vores opfattelse, at de utætheder, som afstandslisterne eventuelt kan have forvoldt, nødvendigvis må være omfattet af den bygningssagkyndiges registrering med karakteren K3. Det samme findes at være tilfældet med en eventuel nærliggende risiko for huller i undertaget hidrørende fra afstandslisterne. Til støtte herfor skal vi bemærke, at den bygningssagkyndige ikke har anført hvor eller hvorfor, der forekommer huller i undertaget.

Den bygningssagkyndige har dermed vurderet, at undertaget på tidspunktet for huseftersynet overordnet set skulle anses for en kritisk skade, idet der kunne registreres huller af ukendt antal og årsag.

Endelig skal vi påpege, at forsikringstageren allerede før købet gennem *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …), er gjort bekendt med, at ventilationen til tagrummet skulle forbedres, når han skulle etablere beboelse i tagrummet. Forsikringstageren vil således opnå vinding ved at få udbetalt erstatning fra ejerskifteforsikringen, da han nødvendigvis må have kalkuleret med en omgørelse af tagfoden.

I den forbindelse skal vi henvise til *betingelserne* (bilag …), *afsnit 2. Ejerskifte forsikring, Punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 4. pind,* hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker: forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Alt i alt skal vi konkludere, at det anmeldte forhold ved undertagets afslutning i tagfod ikke kan henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring, og forsikringstagerens klage til ankenævnet giver os således ikke anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **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 bygningernes 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.
9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som 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.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt

…
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Af en note i tilstandsrapporten fremgår, at ved udnyttelse af tagrum, skal der etableres foreskreven ventilation svarende til 1/1000 af det bebyggede areal i begge sider. Klageren har således været bekendt med, at der skulle foretages en omgørelse af tagfoden, hvis tagetagen skulle udnyttes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen