849/10

Den 26. august 2010 blev i sag nr. 77.164:

xxxx xxxx xx xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader i husets loft, vægge og tagkonstruktion.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1803, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/5 2008. Af tilstandsrapportens afsnit med sælgeroplysninger fremgår bl.a.:

"**Generelle oplysninger**	Ja	Nej	Ved ikke
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **alt indvendig i 1987**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **alt medbyg**"	☒	☐	☐

I skadeanmeldelse til selskabet udarbejdet primo 2009 af klagerne og en arkitekt hedder det bl.a.:

"Under renovering af den vestlige del af underetagen på ejendommen … har der vist sig en lang række skjulte konstruktioner, der har været renoveret/undladt renoveret, så konstruktionerne nu fremstår som håndværksmæssige ukorrekte med fare for kollaps, råd og svamp.
…
Ydervægge.
Vestgavlen, der er af 24 cm lecablokke, er isoleret med 50 mm rockwoolbats direkte mod lecablokkene uden luftspalte, adskilt af lægter til fastgørelse vægbeklædningen af spånplader. Disse lægter når ikke helt op eller ned på væggen, og der mangler bund- og toprem.
Opsætningen af isolering er mangelfuld med mange sprækker.
…
Alukraften, der var opsat som dampspærre, var ligeledes mangelfuld. Den var sat på tværs af lægterne, og der manglede 50-70 mm foroven. Midt på væggen havde alukraften ikke overlæg. Visse steder var der sprækker på op til 10 mm.
Denne konstruktion er ligeledes udført, så der er stor risiko for råd og svamp.

Mod nord var der ikke opsat beklædning på indersiden af væggen, men kun opstillet garderobeskabe, der dækkede hele væggen.
Bag skabene var der isoleret med 50 mm rockwool, som var forsøgt fastholdt med alukraft, som var forsøgt fastgjort til lecablokkene med hæfteklammer. Dette havde selvsagt resulteret i store huller i isolering og alukraft dampspærre, og alt faldt stort set ned da skabene blev fjernet.

Mod syd konstateredes et skjult og meget nedbrudt (råd og borebiller) bindingsværk. Gammel tavl var bevaret, men alt faldt stort set ud da den indvendige spånpladebeklædning blev fjernet. Bindingsværket var yderligere svækket ved, at det 'bare' var skåret væk de steder, hvor der er og har været vindueshuller. Dette resultere i, at tagværket kun er meget mangelfuldt understøttet.

Væggen var ikke forsynet med dampspærre.
…
Etageadskillelse.
Der er lagt nyt bjælkelag ved vestgavlen. Dette bjælkelag er kun delvist understøttet på gavlen, idet man har hugget ud til bjælkerne, for derefter at understøtte dem på små stumper leca, så de kun ligge af på mindre end det halve af lejefladen. Der vil kunne forekomme knusning af lecastumperne.
I den anden ende af bjælkerne ligger de af på den eksisterende borebille angrebne bjælke, der på en del af længden har et frit spænd på 3 m. I den del, der spænder frit, der er 5 x 5", er der yderligere lavet udkap for bjælkelaget, og yderligere er denne bjælke ekstra stærkt angrebet af borebiller og råd i forbindelse med remmen ved ydervæggen, så bæreevnen er meget nedsat.
Der vurderes at være stor risiko for kollaps
…
Størstedelen af gulvet på 1. sal er tilsyneladende lagt på strøer, der er opklodset på et gammelt gulv (vi har konstateret at det også er tilfældet de steder hvor tagpladerne blev afmonteret), der er helt nedbrudt af borebiller. Opklodsning er ikke lagt over de bærende konstruktioner, der er dermed fare for at hele konstruktionen vil synke/falde sammen.

Tagkonstruktion.
Understøtning af bjælke (rem), som bærer dele af taget i det sydvestlige hjørne af huset, er mangelfuld. Understøtningen i den ene ende er udført som en 14 x 19 cm Leca søjle i 2 m's længde, søjlen er skæv og buer. Dette er en meget uforsvarlig konstruktionen.
…

Fastgørelse af bjælken i væg mod vest er mangelfuld, som ved de øvrige bjælker i gavlen. Der er stor fare for kæntring af bjælken, da taget er støttet af på den ene overkant af bjælken uden korrekt tildannelse.
…
Der er sat nyt tag på huset. Dette tag er lagt oven på de gamle spær, med nogle nødtørftige og utilstrækkelige forbindelser. De kunne have været støttet på en rem på den nye lecamur, men det er de ikke. De støtter kun på det eksisterende gamle nedbrudt bindingsværk, og nogle af de gamle spær er oven i købet skåret af, så de svæver frit i luften kun forbundet af taglægterne.
…
Dette er konstateret ved at åbne ca. 3 m til konstruktionen ved igangværende renovering. For at få vished for om resten af taget er tilsvarende dårligt håndværksmæssig udført, har vi afmonteret tagplader på begge sider af taget i husets østlige ende. Det viser sig her at hele taget er fejlkonstrueret, samt at der er mangelfuld og meget uprofessionel isoleret de steder af taget vi har haft åbnet til.
…
Etageadskillelse i øst
Det har kunnet konstateres at etageadskillelsen overalt er støttet af med løse tilfældige klodser på det eksisterende gamle meget borebilleangrebne gulv. Dette antages også som grund til at gulvet knirker og giver sig.

Endvidere kan det konstateres at bærende stolper fra det gamle tag er fjernet dels smuldret væk. Denne stolpe havde en væsentlig konstruktionsmæssig berettigelse i det oprindelige tag.
…
Tagets konstruktion
Taget er konstrueret af mange omgange uden at man har fjernet eller udskiftet ældre konstruktioner, den har således ikke kunnet konstrueres korrekt i henhold til normer og forskrifter.

Det ældste tag fra husets opførelse ses stadig, sine steder som rundtømmer, hvilket ikke var unormalt. Det kritisable er at man bare har bygget videre, på den gamle utilstrækkelige konstruktion. Da huset blev forsynet med skalke blev de gamle spær og stolper bibeholdt, man har sikkert også haft en rem, men denne er forsvundet, da man har opbygget de nye blokmure udvendig.

Huset er sikkert født med stråtag, hvilket var almindeligt og spærafstanden indikerer dette. Derefter har det fået et gråt eternittag, som der fandtes rester af.

Til sidst har huset så fået et rødt 2 fods eternittag, som er etableret ved at de nye spær delvist er blevet fastgjort til de gamle skalke. Nogle af de lodrette stolper er fjernet. Taget ligger således ikke på den nye Lecaydervæg, men på de nedbrudte gamle spær og skalke, hvilket afgjort er helt uforsvarligt, bl.a. på grund af det eksisterende bindingsværks nedbrudthed. Desforuden er bindingsværket ingen steder udbedret, hvor der har været og er vinduer. Bindingsværket er bare skåret væk og vindueslysningerne sidder stadig i væggen uden nogen konstruktiv betydning. Det nye tag er kun fastgjort med et utilstrækkeligt antal søm uden forbindelse med underliggende konstruktion. Konstruktionen er således ikke sikret mod vindpåvirkninger.

De ældste spær ses møre af råd og borebille angreb, men er jo alligevel brugt som grund for det nye tag.
…

Vi har ved yderligere gennemgang måttet konstatere at gennemgående bjælker i etageadskillelsen i en del af huset går ud gennem ydervæggen mod syd. Med fare for råd i endetræet. Dette er heller ikke bemærket i tilstandsrapporten.

Afsluttende bemærkninger.
Dette er de fejl og mangler, der er konstateret ved igangsætning af renovering af ejendommens vestvendte rum, og afmontering af et par tagplader i tagets østlige ende. Der er ikke foretaget mere for at undersøge yderligere fejl og mangler, men muligheden for flere fejl og mangler er meget sandsynlig, da huset har været ejet af sælger i ca. 20 år.

Vi må frygte, at der også i resten af huset er nedbrudt bindingsværk, der ikke er beskyttet med tilstrækkelig dampspærre eller udluftning med den deraf følgende risiko for råd og svamp.

Der er en stor sandsynlighed for, at hele tagkonstruktionen er konstrueret på samme måde. Hvilket vil sige, at den er sat oven på de eksisterende nedbrudte spær og en mangelfuld og nedbrudt ydervæg, uden de nødvendige forbindelser og forankringer. Der er ingen rem på den nye Leca ydervæg og taget ligger heller ikke af her.

Vi har en forventning om, at alle disse skjulte fejl og mangler kan komme ind under forsikringens dækningsområde."

Efter selskabet ved skrivelse af 18/2 2009 afslog forsikringsdækning, anførte klageren ved sin advokat i skrivelse til selskabet af 15/6 2009 bl.a.:

"**VÆGGE**
De lægter, der er brugt som adskillelse mellem de 50 mm rockwool bats er ikke ført helt til gulv eller steder ikke ført helt til loft. Isoleringsbeklædningen kan således ikke anbringes korrekt og der er steder hvor isoleringen, som følge af konstruktionen, giver give mulighed for at batts'ene kan forskyde sig og det er ifølge manglende isolering og dannelse af kuldebroer.

Opsætningen er i øvrigt mangelfuld idet den ikke er udført tilstrækkeligt omhyggeligt, idet der er mange sprækker der giver mulighed for kuldegennemgang og kuldebroer.

Den beklædning, der har været som dampspærre foran isoleringen har ikke været korrekt opsat.

Der har ikke været noget overlæg mellem de baner, der er anvendt til dampspærre. Det kan konstateres ved de mørke striber, der er på rockwool batts'ene.

På bagvæggen (indgangssiden) var der ikke opsat lægter mellem rockwool batts'ene. Rockwool bats blev holdt på plads ved at alukraften var hæftet direkte på væggen. Denne måde, at opsætte isolering på, medfører, at der mellem rockwool batts'ene blev steder, hvor der ingen isolering var, idet der var plads til at alukraften med søm kunne hæftes direkte i væggen, hvilket medførte at rockwol batts'ene ikke sluttede tæt sammen.

Dette forhold var i øvrigt skjult af, at der var opsat et garderobeskab foran hele væggen. Der manglede således også en normal vægflade, der dækker isoleringen.

LOFTET.

Det kan konstateres, at den bærende bjælke i rummet på grund af en udskæring har en betydelig mindre dimension og dermed formindsket styrke. På grund af udskæringen har bjælken, der bærer 1. sal ikke den styrke den skal have.

TAGKONSTRUKTION
I rummet kunne det i øvrigt konstateres, at der var stablet lecablokke på højkant uden, at der var sket en sammenmuring med væggen. Denne stabel af lecablokke bruges til understøtning af taget og etageadskillelsen. Måden dette arbejde er udført på fremgår i øvrigt af billedet på side 4 forneden i den skadeanmeldelse min klient har foretaget. Den måde at udføre en understøtning på, har ikke den nødvendige styrke. Lecablokkene har ikke styrken til at bære taget.

Den alvorligste fejl er selve tagkonstruktionen. Taget er **ikke** fastgjort til huset i øvrigt.

I Deres brev af 18. februar 2009 nævner De at taget er lagt på i perioden 1995 - 1999 og det således har ligget i 10 til 14 år hvor det har klaret stormene i 1999 og 2005.

De må erkende, at der ikke er nogen oplysninger om, hvilken stormstyrke, der har været på det pågældende sted, samt hvorledes vindretningen var på det pågældende tidspunkt.

Disse forhold, som er anført fra Deres side, gør ikke bebyggelsen lovlig.

Taget skal være sammenbygget med den øvrige bygning.

Af de billeder, der er medfulgt skadeanmeldelsen kan De se, at det nye tag er placeret på nye spær der er placeret alene oven på gasbeton muren. Det nye tag er forbundet med de gamle spær. Der er ingen rem som er normal konstruktion."

Ved skrivelse til nævnet af 17/12 2009 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Der er tale om en ejendom opført i 1803, og ejendommen er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Ejendommen er renoveret indvendigt i 1987, og renoveringen bærer præg af mangelfuld håndværksmæssig kvalitet.

Ejendommen er besigtiget af to bygningstaksatorer, og på baggrund af deres vurderinger er de anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ydervægge/gavl
Der er foretaget isolering, og arbejdet er ikke udført i håndværksmæssig god kvalitet. Der er imidlertid ikke konstateret aktuelle skader som følge af dette.

Taksator oplyser, at lægterne var tørre og dermed virker ventilationen god. Den omstændighed, at arbejdet er udført i dårlig håndværksmæssig kvalitet og i strid med almindelig byggeskik betyder ikke, at forholdet er dækket af forsikringen.

Der er ikke vurderet nogen nærliggende risiko for skade som følge af forholdet. Det er således vores opfattelse, at forsikringens skadedefinition ikke er opfyldt.

Etageadskillelse
Der er skåret saddelhakker i bærende bjælke for at få plads til nyt bjælkelag i loft. Endvidere er der mangler ved understøtningen på vestgavlen.

Der er imidlertid ikke konstateret aktuelle skader som følge af forholdet, og vores taksator vurderer ikke nogen nærliggende risiko for, at der opstår skader. Konstruktionen er over 20 år gammel, og der ville være opstået konstaterbare skader på nuværende tidspunkt, hvis forholdene gav anledning til problemer.

Da der ikke er konstateret skader eller sandsynliggjort nærliggende risiko for skader, er forholdet ikke dækker af ejerskifteforsikringen.

At bygningsdele er udført mangelfuldt eller ikke er lavet efter gængs byggeskik, gør ikke at forholdet opfylder forsikringens skadedefinition.

Tagkonstruktion
Taget er lagt ovenpå de gamle spær og hævet 15 cm. Taget vurderes at være lavet i 1995-1999 og lagt på af flere omgange. Vi er enige i, at fastgørelser generelt ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Der kunne imidlertid ikke konstateres aktuelle skader på tagkonstruktionen og på baggrund af bl.a. tagets alder, har begge vores taksatorer vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Vi finder det ikke godtgjort eller sandsynliggjort, at der er tale om et forhold der opfylder forsikringens skadedefinition.

Generelt skal det tages i betragtning, at ejendommen er opført efter gængs byggemetode i 1803 og ejendommen skal vurderes ud fra dette. Efter vores vurdering afviger ejendommen ikke væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at forsikringen ikke dækker bygningens planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt samt forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af der pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. forsikringens skadedefinition.

Der er ikke konstateret skader eller vurderet nærliggende risiko for skader som følge af de anmeldte forhold, og vi må derfor fastholde vores afgørelse i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.

…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
...
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. 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. afsnit 3."

Nævnet udtaler:
Ved vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1803 og er indvendigt renoveret ved "medbyg" i 1987.

Nævnet bemærker, at det forhold, at den gennemførte indvendige renovering fra 1987 var af ringe standard og i flere henseender formentligt ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til de forhold, der er beskrevet om etageadskillelsen og tagkonstruktionen, finder nævnet - selv om der ikke er sket skade siden renoveringen i 1987 - at det må bero på en nærmere bevisførelse af, om der foreligger nærliggende risiko for skade. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, må nævnet i det hele afvise sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand