870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.767:

xxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Danske Forsikring, klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold ved den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har henvist til, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Endvidere har selskabet henvist til tilstandsrapportens udvisende. Endelig har selskabet henvist til, at der ikke er tale om en ulovlighed.

Ejendommen, der er opført i 1963, blev overtaget af klagerne den 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/12 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**8. Tagkonstruktion**

8.5	Udvendigt træværk ved tag	K2	Stern udtørret med rådangrebet partier i gavle.
8.6	Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender renses, utæt og bagfald, rende mod øst meget tæt på tagplader, er svær at rense.
8.8	Spær og lægter	K1	Gl. fugtskjolder på enkelte spær i nordende. Note: Skønnes at skyldes tidligere utætheder.
8.9	Vindafstivning	K3	Der mangler vindafstivning i tag. Note: Kan f.eks. afhjælpes ved montering af vindtrækbånd.
8.16	Bemærkninger til skorsten	K1	Gl. sodudtræk på skorsten i tagrum og udvendig del har forvitret fuger med enkelte afskalninger.

K1 Skorstensdel i bryggers har ujævn og dårlig overflade.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader"

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

Klagerne anmeldte efter det oplyste i sagen den 1/6 2010, at loftet havde en nedbøjning.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 1/6 2010 og har i taksatorrapport af 1/6 2010 bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres at loft i stue var nedtaget i forbindelse med udskiftning af loft. Ved kontrol med 2m vaterpas kunne det konstateres at loft brædder/spær hang ca. 1,5 til 2 cm pr. 2 m. hvor spær var lasket sammen der var ikke tegn på skade som følge af forholdet.

Loftet i stue har et frit spænd på ca. 7,7 m. Det er ikke unormalt at der ved store frie spænd kan være en nedbøjning på spær konstruktionen.

Kunde oplyser at der er op til 5 cm forskel i forhold til gulvet. Kunde mener at der er tale om underdimensionering og fejl ved konstruktionen.

I tilstandsrapporten er der givet karakter K3 for manglende vindafstivning i tag.

Manglende vindafstivning kan være årsag til deformation i tagkonstruktionen."

Af det medfølgende billedillustrationsmateriale fremgik bl.a.:

"I stuen har loftet en nedbøjning på ca 25 mm. på en 2 meter loddestok.
…
Spærfoden er ikke et helt stykke, men er samlet på midten med en laske på hver side.
…
Spærene er udført på stedet. Der kunne ikke konstateres at tængerne var skredet."

I brev af 16/6 2010 er selskabets anden taksator kommet frem til samme resultat som den første taksator og har afvist forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Sælger har i 1997 fået lagt nyt Decra tag på, faktura på dette ligger på sagen.

Ft er i gang med at totalrenovere huset og har i den forbindelse nedtaget loftbeklædning ind til forskallingen.
…
Spærene

Spærene er konstrueret og samlet på stedet, som var gængs byggemetode på daværende tidspunkt.
Spær afstand ca. 900 mm.
Spærene er samlet med ca. 5 søm pr. samling pr. side.
Spærene er samlet midt over spærfoden.

I vedhæftede side fra træbranchens oplysningsråd fremgår det hvordan spær skulle bygges, det er min vurdering at spærene opfylder dette, der er dog ikke beskrevet hvordan spærfoden skal samles.

Udbedringsmetode

- Opretning af spærene med soldater
- Nedtagning og reetablering af træ gavl, for at kunne få udvekslingen ind.
- Udlægning af udveksling på overside af spærene, der hviler af på ydervæg og hovedskillevæg.

Anslået pris 25.000,- inkl. moms

Konklusion
At taget og spærene har en nedbøjning mener jeg ikke er en skade, der kan dækkes over ejerskifteforsikringen.

Jeg mener ikke der er nærliggende risiko for at tagkonstruktionen styrter sammen, da det dels er udført som beskrevet af træbranchens oplysningsråd, dog med samling af spærfoden, og dels har ligget der siden 1963 uden at være kollapset."

Selskabet har i brev af 17/6 2010 til klagerne afvist at yde forsikringsdækning på baggrund af taksatorernes rapport med henvisning til, at der ikke er tale om en egentlig skade eller nærliggende risiko herfor, da forholdet ikke adskiller sig væsentligt i forhold til huse af samme alder og konstruktion.

Over for nævnet har klagerne i klage af 21/7 2010 krævet udbedring af forholdet og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er ved det midterste spær i stuen sat en tværstiver op og der ligger en wire, så det tyder på at man tidligere har forsøgt at hæve denne nedbøjning.

Under øverste lag mineraluld er der tydelige spor efter fugtskade og dette ses også på forskalning i stuen.

Nedbøjningen har også trykket på ydervægge så der er revner der hvor de yderste spærfødder hviler. Der er i 1997 lagt et dekra tag på det oprindelige eternit tag. Ifølge vores tømrer ligger der 2 tag på en spærkonstruktion der er bygget til en let tagkonstruktion."

Selskabet har over for nævnet i brev af 1/9 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten oplyser om, at der er manglende vindafstivning i tag og forholdet har fået karakteren K3. Manglende vindafstivning kan være årsag til deformation i tagkonstruktionen.
…
Vi har afvist, at erstatte det anmeldte forhold med nedbøjning, da der ikke er sket skade, som følge af nedbøjningen, og fordi nedbøjningen ikke i sig selv er en skade, der berettiger til dækning over forsikringen. Nedbøjningen skyldes heller ikke et ulovligt forhold, og derfor kan vi heller ikke tilbyde at erstatte over forsikringens udvidet dækning.

Allerede fordi forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt og der er ikke en dækningsberettigende ulovlighed, erstatter vi ikke det anmeldte forhold.
…
Vi mener ikke vilkårenes kriterier for dækning er opfyldt, fordi:

- Skadebegrebet er ikke opfyldt
- Forholdet har åbenbart ikke været tilstede ved overtagelsen, da forholdet først anmeldes mere end 4 år efter
- Hvis forholdet skulle anses for, at have været tilstede ved overtagelsen, gør vi opmærksom på, at tilstandsrapporten omtaler manglende vindafstivning med karakteren K3 for kritiske skader. Manglende vindafstivning kan være årsag til nedbøjningen
- Forholdet er ikke en følge af en ulovlighed
- Vores kunder har ikke sandsynliggjort en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

…
Jeg vedlægger kendelse 68244, som vi mener er illustrativ for den konkrete klagesag. Kendelse 68244 drejede sig om en ejendom opført år 1961, som havde en nedbøjning, der var tale om en konstruktion, som havde eksisteret 44 år. I den konkrete skadesag har konstruktionen eksisteret 47 år på tidspunktet for vores kunder anmeldelse.

I udtalte i jeres kendelse, at sikrede skal sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed. I udtalte også, at tagkonstruktionen havde fungeret upåklageligt i 45 år og forholdet ikke havde resulteret i en skade. Selskabet fik medhold i klagesagen.

Af vilkårene fremgår det, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da vores kunder overtog ejendommen. jeg henviser til punkt 6A.

Vi mener ikke, at det er sandsynliggjort her mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen, der er opført tilbage i år 1963 og dermed 47 år gammel, at forholdet var tilstede ved overtagelsen.

Hvis forholdet var tilstede ved overtagelsen, kan det undre, at det først anmeldes 4 år efter.

Hvis I mener, at det er sandsynliggjort, at forholdet var tilstede ved overtagelsen, gør vi gældende vilkårenes punkt 6B gældende. Her kan I se, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Vi mener ikke, at nedbøjningen i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og minder igen om tidsforløbet og omstændighederne for konstateringen

Af vilkårenes punkt 6C kan I se, at forsikringen også dækker, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi mener ikke risikoen er nærliggende henset til dels konstruktionens alder, dels den medgåede tid før vores kunder konstaterer forholdet. Jeres kendelse 68244 er også illustrativ i den forbindelse, hvad angår konstruktionens alder.

Nedbøjningen kan være en følge af et forhold nævnt i tilstandsrapporten
Det er vores taksators opfattelse, at nedbøjningen kan være en følge af den manglende vindafstivning, som er nævnt i tilstandsrapporten med K3 for kritiske skader.

Det betyder, at er det tilfældet, er nedbøjningen en følge af et forhold nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor nedbøjningen også af den grund ikke er dækket af forsikringen.

I kan se af vilkårenes punkt 7A, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi er ikke bekendt med, at vores kunder umiddelbart efter deres overtagelse har udbedret forholdet med manglende vindafstivning. Derfor gør vi samtidigt opmærksom på vilkårenes punkt 71. Her kan I se, at forsikringen ikke dækker skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende tagkonstruktionen har medført en skade eller nærliggende risiko herfor.

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse bl.a. i form af en statisk beregning kan føre til et andet resultat. I den forbindelse bør der dog tages hensyn til, at den manglende vindafstivning har fået karakteren K3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand