873/11

Den 22. august 2011 blev i sag nr. 79.054:

xxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader ved husets tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ved taget ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1902, og at klagerne overtog ejendommen pr. 27/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/7 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**"Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægningsrygning	K1	Tagsten ligger ikke rigtigt i skotrenden
	K1	Tagfodsløsning er ikke udført rigtigt mht. nederste lægter. Lægter bør hæves, så der bliver afstand til undertag."

Selskabet har i brev af 18/1 2011 til nævnet fastholdt sin afvisning og redegjort for sagen som følger:

"Den 7. april 2009 anmeldte vores forsikringstagere, at de under arbejde med at få lavet kviste i taget havde opdaget, at taget ikke sad ordentlig fast.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 15. april 2009. Tagkonstruktionen var opført med hanebåndspær med et fast undertag af brædder med pap. I 1992 var der oven på dette tag blevet monteret nye lægter og vingetegl. Taget var samtidig rettet op for skævheder, hvilket betød, at lægter var klodset op med krydsfinerklodser af varierende tykkelse.

Undertaget var fjernet på det stykke, hvor der skulle monteres kvist, og det kunne ses det pågældende sted, at sømmene, der fastholdt lægterne til spærene, kun havde fat med 10-15 mm. Vores bygningskonsulent har i sit brev af 17. april 2009 udtalt, at det ikke er usandsynligt, at lægterne også andre steder ikke var sømmet ordentlig fast, da lægterne også andre steder var klodset op. Vores bygningskonsulent havde dog ikke mulighed for at gennemgå alle lægternes vedhæftning.

Dækning blev afvist ved brev af 17. april 2009, da der ikke var tegn på skader ved taget, og eftersom det havde ligget i 17 år heller ikke indikation for nærliggende risiko for skade.

Vi modtog brev af 13. maj 2009 fra forsikringstagers advokat om, at hans klienter var uenige i afgørelsen, og at de ville indhente en sagkyndig udtalelse.

Ca. 1 år senere modtog vi brev af 5. maj 2010 fra forsikringstagers advokat bilagt bl.a. et notat af 19. oktober 2009 fra et ingeniørfirma. Det fremgår af notatet, at der ikke er foretaget besigtigelse, idet taget var udskiftet. Vurderingen er foretaget på baggrund af forsikringstagernes beskrivelse af det tidligere tag og deres fotodokumentation. Der er ikke foretaget statiske beregninger af tagkonstruktionen.

Taget er kommenteret ud fra SBI anvisning og byggepublikationer på tidspunktet for tagets oplægning.

Ifølge notatet
- har afstandslister ikke det foreskrevne mål
- ved tagfod skal nederste lægte opklodses. Afslutningen ved tagfod kan ikke i øvrigt vurderes.
- lægter lagt parallelt med spærene er muligvis underdimensioneret, og man har et sted ikke fulgt skik og brug om kun at støde max. 3 vandrette lægter over samme spær.
- på baggrund af forsikringstagers forklaring vurderes fastgørelsen af opklodsningen ikke at være korrekt udført.

Afvisning af dækning blev fastholdt i vores brev af 18. juni 2010.
…
Vores vurdering
…
Den indhentede sagkyndige erklæring kan efter vores mening ikke tillægges bevismæssig betydning, idet notatet ikke er udarbejdet på grundlag af ingeniørens besigtigelse, men på baggrund af forsikringstagernes egen beskrivelse af taget og enkelte fotos. Notatet bærer da også præg af den usikkerhed, som kommer af at kommentere noget på grundlag af en andens iagttagelser.

Huset er opført i 1902 og der er lagt nyt vingetegltag på i 1992. Dette er ikke en væsentlig ombygning eller forandring af bygning, således at nyere bygningsreglementer skal følges.

Desuden udgør SBI-anvisninger og Murerfagets byggeblade ikke offentligretlige forskrifter, hvorfor arbejder, der måtte stride mod sådanne anvisninger, ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Dækning afhænger af, om der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Det vides ikke, i hvor stort omfang lægterne ikke har været tilstrækkelig fastgjort til spær. Vores bygningskonsulent har kun kunnet besigtige det sted, hvor der var skåret op i undertaget til kvist. Det bero alene på vores forsikringstagers forklaring, at hele konstruktionen kunne løftes af med hænderne. Beviset eksisterer ikke længere, da vores forsikringstagere valgte at udskifte taget.
Men uanset omfanget ses der ingen skader på lægtekonstruktionen, og tagets oplægning blev først konstateret af forsikringstagerne i forbindelse med en ombygning 3½ år efter deres overtagelse af ejendommen.

Taget har ligget siden det blev oplagt i 17 år og har været igennem 2 landsdækkende storme, uden at der er sket noget. Vores bygningskonsulent oplyser, at ejendommen ligger ude på landet på en bakketop, hvor der ikke er læ for vinden. Der er derfor ingen indikation for, at der var nærliggende risiko for skader pga. tagets oplægning.

At taget måtte forstærkes, fordi vores forsikringstagere valgte at sætte kviste på, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det er ejendommen, som den er købt, og forholdene på overtagelsesdagen, der har betydning.

Med hensyn til lægten ved tagfod er dette forhold desuden beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi vedlægger ankenævnskendelse 77.189, som er meget lig denne sag."

Ved brev af 21/3 2011 har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"Med hensyn til FS Gjensidiges skrivelser i øvrigt bemærkes supplerende til Gjensidiges skrivelse af 18. januar 2011, side 2, 2. afsnit, at formålet med forsikringen er at dække skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten eller af andet salgsmateriale.

Det fremgår af Nykredits forsikringsbetingelser R 25 90 02 for ejerskiftedækning punkt 14.2, at der ved skade også forstås svækkelse af husets konstruktion og andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter husets værdi.

Som tidligere anført var det nødvendigt straks at fastgøre taget for netop at sikre dette mod fremtidige storme.

De medvirkende håndværkere vil ved vidneforklaringer kunne bekræfte mine klienters fremstilling.

Endvidere er det ikke særligt sandsynligt som hævdet af forsikringsselskabet, at der udføres unødvendigt arbejde."

Af notat indhentet af klagerne fra et ingeniørfirma af 19/10 2009 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**

Vi er af bygherre blevet bedt om at kommentere opbygningen af tagkonstruktionen beskrevet i fremsendt fotodokumentation vedlagt som bilag .. (side 1-4).

Taget har ligget siden 1992 og er skiftet i dag.

Taget er kommenteret ud fra Murerfagets byggeblade nr. 33, januar 1991, SBI 147, Træ 28 og Træ 31, da disse publikationer var gældende i 1992.

Der er ikke udført statiske beregninger af tagkonstruktionen i forbindelse med denne vurdering.

Afstandslister
Der foreskrives 25 mm afstandslister for tegltage, aktuelt er der benyttet 15 mm krydsfiner (billede 9).

Samlingsdetalje ved tagfod
Undertag skal klæbes til fodblik udlagt på vandfast plade (kan ikke vurderes).
Der skal være ventilation ved tagfod (kan ikke vurderes).
Nederste lægte opklodses på afstandsliste, så evt. vand kan passere under denne, dette er ikke udført, se billede 10.

Lægter
Byggeblad 33 anviser 38x56 mm lægter ved spærafstand på max. 1,0 m.
Dette er sandsynligvis opfyldt for lægterne direkte under vingetagsten, men lasten til lægter parallelt med spærene vurderes ikke at være OK med en afstand mellem opklodsninger på 1,0 m (billede 1-4).
Denne lægte vurderes at være underdimensioneret, såfremt dimensionen er 38x56.
Det er skik og brug, at max. 3 lægter støttes over samme spær, herefter skal stød i nabolægter i følgende rækker forskydes mindst 2 spærfag. Billede 8 angiver 9 lægter delt over samme spær.

Fastgørelser
Den fremsendte beskrivelse af tagets opbygning beskriver, at opklodsningen ikke er fastgjort til spærene og hele konstruktionen kan løftes af med hænderne.
Dette vurderes ikke at være korrekt udført og vil med al sandsynlighed ikke kunne eftervises iht. datidens normer (DS 409, DS 410 samt DS 413)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Fællesbetingelser**
…
2. Ved skade
…
2.2
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.
…
Ejerskiftedækning
…
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.

…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det de sikrede at bevise, at de har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte forhold ved taget i henhold til forsikringens basisdækning ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade ud over det anførte i tilstandsrapporten. At tagkonstruktionen efter det oplyste ikke var egnet til montering af kviste, kan ikke bevirke en ændring heraf. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forholdene som dækningsberettigende i henhold til basisdækningen.

Ved bedømmelsen af, hvorvidt der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der berettiget til dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning, skal der tages udgangspunkt i bygningslovgivningen på tagets oplægningstidspunkt, der efter det oplyste var 1992.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved taget, der er i strid med den daværende byggelovgivning, og som det måtte anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet tillige har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen