

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. maj 2021 blev i sag nr. 96201:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og er overtaget af klageren den 25/7 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 16/6 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Bølgeklodser ved rygning er nedbrudt/mangler. Note: Anbefales udbedret. Risiko for fugtskader.
	K3	Tagbelægningen må forventes udskiftet indenfor overskuelig tid. Udskiftningstidspunktet for tagbelægningen kan udskydes i længere tid, men vil kræver øget vedligeholdelse.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning ej tæt ved skorsten. Nedbrydning i sten og fuger. Note: Der er risiko for opfugtning i underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrydning i vindskeder ses mod vest.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrende er utæt på nordside.
1.9 Vindafstivning	K2	Vindafstivning mangler på spærhoved. Anbefales etableret.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	På skorsten ses nedbrydning i fuger og sten.

I klageskema af 9/12 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hermed fremsættes klage over afgørelse af ejerskifteforsikring tegnet hos Gjensidige i forbindelse med huskøb 25. juli 2016.

Siden afgørelsen har jeg haft kontakt til mæglerfirma og forelagt problemet og mæglerfirmaet gjorde det klart, at problemet skal oplyses til den byggesagkyndige i forbindelse med videresalg og husprisen vil blive justeret derefter, det vil sige, at jeg fremadrettet hænger på en skade der allerede var der dengang jeg købte huset og det kan bare ikke være rigtigt. Jeg mener ganske afgjort, at den byggesagkyndige burde have set, at taget hænger meget mere end normalt for huse af denne årgang og have givet det min. en UN (undersøges nærmere) såfremt han var i tvivl om årsagen.

Jeg vil ikke gå i detaljer her, for stort set fremgår det meste af problemet i svar fra Gjensidige, dog vil jeg oplyse at det var normalt i 1964 at spær blev udført efter Træbranchens Oplysningsråd 'Træ 2-3' alternativet var statiske beregninger. For mig virker det som om Gjensidige ikke vil erkende hovedproblemet. For det første er spærdimensionen udført for lille men det værste er samling mellem spærhoved og spærfod og det er årsagen til at taget hængt meget idet spærhoved glider ud fordi samlingen er udført forkert og for svag. Laske mellem spærhoved og spærfod er monteret næsten lodret men skulle have været vandret. Den er udført af 25 x 100 mm. med 4 søm i hver samling (dvs. 16 søm i alt), den skulle være 32 x 150mm og vandret med 15 søm i hver samling (dvs. 60 søm i alt) derved mangler der 44 søm i hver samling, det er faktisk utroligt at det har stået der i så lang tid men det er nok kun et spørgsmål om lidt mere tid før det totalt kolliderer. Foto medsendes.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der forventes at Gjensidige vil erkende, at den Byggesagkyndige burde have givet anmærkning i tilstandsrapporten og at Gjensidige samtidig påtager sig ansvaret og giver fuld erstatning for udbedring af tagkonstruktionen, således at spærerne opfylder gældende krav fra 1964."

Selskabet har i brev af 20/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager [Klager] klager over vores afgørelser vedrørende dimensionering samt udførelsen af spær.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1964. Den 16. juni 2016 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 25. juni 2016 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten beskriver en ejendom som trænger til vedligeholdelse, herunder også taget, jf. også salgsopstillingen (bilag D). Ejendommen er erhvervet for 150.000 kr.

Tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkninger vedrørende tagkonstruktion:

1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Bølgeklodser ved rygning er nedbrudt/mangler. Note: Anbefales udbedret. Risiko for fugtskader. Tagbelægning må forventes udskiftet indenfor overskuelig tid. Udskiftningstidspunktet for tagbelægningen kan udskydes i
		længere tid, men vil kræve øget vedligeholdelse.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning ej tæt ved skorsten. Nedbrydning i sten og fuger. Note: Der er risiko for opfugtning i underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrydning i vindskeder ses mod vest.
1.9 Vindafstivning	K2	Vindafstivning mangler på spærhoved. Anbefales etableret.

Overordnet sagsforløb

September 2018, godt to år efter overtagelse af ejendommen, anmelder Klager, at tagbelægningen hænger på grund af tagkonstruktionens udførelse. Klager anfører:

'Tagkonstruktion:

Der ofte knagelyde fra tagrummet som kan høres ned i stuen og det viser sig, at overfladen på taget hænger meget. Med den konstruktion som gitterspærerne er udført på er jeg bange for at hele tagkonstruktionen vil styrte sammen. Gitterspær er ikke konstrueret i henhold til gældende lovgivning fra Træbranchens Oplysningsråd gældende for 1964 Træ 3 fritspændende gitterspær, let tagdækning. Gitterspær er udført efter en max, spændevide på 7,20 m men den er 8,20 m. Spærhoved er udført af 50 x 125 mm halvtømmer. Skulle have været 65 x 125 mm. Spærfod er udført af 50 x 100 mm halvtømmer. Skulle have været 65 x 100 mm. Der mangler udfyldning i de korte diagonaler, de virker som trykstænger. Laske mellem spærhoved og spærfod er monteret næsten lodret men skulle være vandret. Den er udført af 25 x 100 mm. som er for lille, den skulle være 32 x 150mm og vandret. Der er generelt anvendt for små søm 31/80 som skulle have været 34/90. Ved de lange diagonaler mangles 2 søm i alle samlinger på begge sider. I laske ved samling mellem spær og fod mangler alle samlinger 2 x 11 søm på hver side'

Efter modtagelsen af yderligere oplysninger, vurderer vi det anmeldte og den 22. november 2018 meddeler vi, at skaden ikke kan dækkes på ejerskifteforsikringer.

Klager er ikke enig i afgørelsen og præciserer, at sagen vedrører forkert spærkonstruktion.

Vores stedlige taksator ... besigtiger og den 25. marts 2019 meddeler Taksator, at det anmeldte, ikke er en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning. Afgørelsen begrundes med at der ikke er sket konkret skade eller tegn på nærliggende risiko herfor samt at underdimensionering i sig selv ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Den 10. maj 2019 påpeger Klager endnu en gang, at spær ikke er bygget efter gældende regler. Taksator svarer den 3. juni 2019 og gentager, at underdimensionering i sig selv, uanset at dette også indebærer, at datidens evt. lovkrav ikke er overholdt, ikke er udtryk for et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Klager og taksator har herefter yderligere dialog, som ikke medfører ændring i Taksators tilgang.

Udskrift af skaderapport vedlægges som bilag E med billedrapport bilag F.

Afgørelsen påklages til Klageansvarlige Enhed, som heller ikke medfører ændring i afgørelsen (bilag G).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at det anmeldte er udtryk for et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Derudover skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi noterer os, at Klager har udført måling, som viser en nedbøjning på ca. 4 cm, hvor nedbøjningen er størst. Der er ikke udført andre udmålinger end over rygningen, jf. billedserie (bilag F).

Det er vores opfattelse, at nedbøjningen enten skyldes, at spærene har sat sig en smule umiddelbart efter opførelsen eller skyldes unøjagtigheder ved spærene, som skønnes at være fabrikeret på stedet, som det var skik på ejendommens opførelstidspunkt.

Vi må ligge til grund, at hvis lunken på tagrygningen skyldes, at spær har sat sig vil dette medføre en tilsvarende nedbøjning på bjælken, som spærenes diagonale tængerne støtter ned på. Ligesom det må forventes, at spær løfter sig ved tagfoden. Disse forhold er ikke konstateret. Vi må også konstatere, at samlinger mellem spær, tænger og bjælker heller ikke vidner om, at der allerede skulle være sket svigt eller at der er aktuelle bevægelser i konstruktionen, som indikere, at der er sket en skade eller nærliggende risiko herfor, jf. bilag F.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke afvise, at spær muligvis kan have været dimensioneret forkert, og evt. har forårsaget eller medvirket til nedbøjningen på rygningen. Konstruktionen har imidlertid bestået siden ejendommens opførelse i 1964, og har tilsyneladende ikke undergået forandringer i tagkonstruktionen. Vi må herefter konstatere, at konstruktionen dermed har dokumenteret sin bæreevne og udført sin funktion i mere end 55 år. Hvis konstruktionen var underdimensioneret i et sådant omfang, at der var nærliggende risiko for kollaps eller brud i spær, tænger eller bjælker, så er det vores vurdering, at det var sket for længst.

Uanset årsagen til nedbøjningen må vi konstatere, at nedbøjningen på rygningen ikke er udtryk for en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Forholdet har ingen betydning i praksis, og bygningens funktion eller værdi er derfor ikke nævneværdigt nedsat sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klager anfører, at det på ejendommens opførelstidspunkt var normalt at udføre spær efter Træbranchens Oplysningsråd 'Træ 2-3' alternativt statisk beregning. For fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at det forhold, at en bygningsdel i sig selv ikke opfylder en branchevejledning eller lignende, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afslutningsvist skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen ikke hæfter for den bygningssagkyndiges fejl eller mangler ved tilstandsrapportens udfyldelse. Som anført tidligere dækker ejerskifteforsikringen skader, som defineret i forsikringsbetingelserne. Er det Klagers opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået fejl, må evt. krav rejses overfor den bygningssagkyndige, jf. vejledning i tilstandsrapportens indledning."

Klageren har i brev af 11/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt købte vi huset den 16. juni 2016, hvor det havde stået tomt i over 4 år, og var ejet af kreditforening. Vi købte den for kr. 150.000,- som mange vil synes er billigt, men det var ikke unormalt pris for huse i området på daværende tidspunkt i denne størrelse og stand. Jeg kan ikke se hvad husets pris har med forsikringens dækning at gøre. Der blev tegnet den ejerskifteforsikring som mægleren anbefalede.

Diverse fejl og mangler der var nævnt i tilstandsrapport blev udbedret kort efter overtagelsen. Taget er fra 1964 og er tæt.

Det var tydeligt at se, at loftet i stuen hang meget. Ved stuen er der kun en langsgående skillevæg og det giver et frit spænd på 508 cm. ved spærfod. I tilstandsrapporten pkt. 9 er der givet et K1-Loft hænger i stuen, vurderes af mindre betydning. Hvis man sammenholder stueloft og taget over stuen og ser hvor meget det hænger, må man som byggesagkyndig undre sig og undersøge det nærmere.

Det er ikke unormalt at spærerne sætter sig lidt, men i dette tilfælde er det ikke kun lidt men rigtig meget, så meget at spærfod hviler på langsgående skillevægge, og det må fritspændende spær absolut ikke, idet det giver en forkert belastning for princippet af gitterspær. Det værste er, at spærhoved glider ud ved fodsamling på grund af den svage og mangelfulde samling mellem spærhoved og spærfod. Når man flugter kant af tagplader fra gavl til gavl er det tydeligt at se hvordan pladerne tanner i forhold til hinanden i en nedadgående bue hvor taget over stuen hænger meget.

Som første gangs huskøber, må man kunne sætte sin lid til, at husets fejl og mangler vil fremgå af tilstandsrapporten, som er udført af en byggesagkyndig person som forhåbentlig ser på det med helt andre øjne end en normal person.

Kommentarer til Gjensidiges BILLEDERAPPORT:

Billede 01-spær-fodsamling

Billede 03-Kipmål Rygning hænger 4 cm men det viser ikke hvor meget gavlspær har sat sig og vil derfor være væsentlig mere.

Billede 1-Gavlhjørne. Billedet viser tydeligt, at selv om lægter går ud over gavlmur og bliver støttet af mur, har gavlspær alligevel sat sig/skredet ud.

Nye billeder/bilag:

Billede 02-Gavlkip. Viser tydeligt at gavlspær har sat sig så meget, at rygning er gået opad ved enden. Det illustrerer billede 1-Gavlhjørne også.

Spærdimension side 28 fra Træ 2-3 som viser spændvidde, trædimensioner, sømantal og størrelse."

Af forsikringsbetingelserne nr. 2535004 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og er overtaget af klageren den 25/7 2016. I september 2018 anmeldte klageren, at tagbelægningen hang på grund af konstruktionens udførelse. Selskabet har afvist dækning af det anmeldte forhold.

Klageren kræver, at selskabet skal betale for udbedringen af tagkonstruktionen, således at spærrene opfylder gældende krav fra 1964, idet den byggesagkyndige burde have anmærket forholdet i tilstandsrapporten. Han har derudover oplyst, at en ejendomsmægler har vurderet, at problemerne med tagkonstruktionen skal oplyses ved et eventuelt fremtidigt salg, og at husprisen som følge heraf vil blive justeret i nedadgående retning. Han har anført, at tagkonstruktionen ikke opfylder de dagældende krav fra 1964, og at det kun er et spørgsmål om tid, før taget kolliderer.

Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuel eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. På det foreliggende grundlag kan selskabet ikke afvise, at spærene muligvis er dimensioneret forkert og at dette har forårsaget eller medvirket til nedbøjningen af rygningen, men konstruktionen har imidlertid bestået siden ejendommens opførelse i 1964, og den har tilsyneladende ikke undergået forandringer. Selskabet mener derfor, at konstruktionen har dokumenteret sin bæreevne og funktion.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de anførte forhold i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af konstruktionen. Nævnet har også lagt vægt på, at tagkonstruktionen har bestået siden ejendommens opførelsen i 1964, og at der ikke fremgår oplysninger om, at tagkonstruktionen har undergået forandringer.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96201

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene vedrørende tagkonstruktionen, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i betingelsernes punkt 18.3 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til kendelse nr. 94721 og nr. 93332.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand