

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100297:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen Tømrer, der skal give tilbud på nye tagrender, samt senere en byggesagkyndig, konstaterer råd i tagfod, mm som 1) burde have været del af tilstandsrapport og som bør dækkes af ejerskifteforsikring:

Herunder byggesagkyndig ... redegørelse:

'Hermed min vurdering af problemerne med din tagkonstruktion.

Hvis ikke der er foretaget væsentlige ændringer på tagkonstruktionen siden dit køb i 2017, er det min klare overbevisning, at alle de nævnte forhold burde have fremgået af tilstandsrapporten. Punkterne vedr. fodblik, ventilation burde begge have haft karakteren K3 og forholdet vedr. statik, enten K3 eller UN. Med hensyn til taghældning og garanti, burde det som minimum være nævnt som K2.

Den 19-10-2022 har vi besigtiget taget på ovennævnte ejendom.

Baggrund:

Besigtigelsen er foretaget fordi ejer har konstateret nedbrydninger i tagfoden, desuden er han af en håndværker blevet oplyst om, at der er fejl på udførelsen af tagkonstruktionen.

Taget er udført som en gitterspærkonstruktion, oprindeligt tækket med tagbrædder og tagpap. Ejendommen har fået ny belægning med betontegl i 2006.

...

Oplysning om tagets alder stammer fra den tilstandsrapport – løbenr. ... – som nuværende ejer har modtaget i forbindelse med køb af ejendommen i 2017.

Undersøgelsen er foretaget visuelt og tagrummet er besigtiget fra lem i gavl.

Undersøgelsen:

Gitterspærerne er udført med 50x100mm spær/spærfod med påsømmede brædder som kryds/tænger. Der er ca. 900 mm C/C mellem spærerne.

Taghældningen er ca. 15 grader.

Betonteglene er oplagt på afstandslister og lægter, formentlig oven på det oprindelige tagpaptag, som derfor nu fungerer som undertag.

Den meget ringe taghældning vil med stor sikkerhed medføre vandbelastning på undertaget ved nedbør og blæst.

Taghældning:

Der er normalt mellem 30-40 års garanti på betontegl, afhængigt af producent. Denne garanti forudsætter dog normalt taghældninger på 25 grader og opefter.

Fodblik:

Fodblik i bund af tagfod er lagt oven på tagpapbelægningen, hvilket betyder at undertaget afvander ned i tagfoden og forårsager nedbrydning her.

Der kunne konstateres nedbrydninger spærender i udhæng samt i tagbrædder i udhæng flere steder i begge facader.

Fodblikket burde have været placeret under tagpappen og forholdet var umiddelbart konstaterbart ved visuel gennemgang af tagfoden.

Ventilation af tagrum:

Ydervægsbeklædningen er ført op til kontakt med tagbrædderne, og i tagrummet er isoleringen ført ud til kontakt med tagbrædderne. Der er ingen anden alternativ ventilation af tagrummet. Der er derfor ingen ventilation af tagrummet.

Dette medfører en stærkt forhøjet risiko for kondensafsætning og dermed nedbrydningsskader i tagkonstruktionen.

Fra lemmen i gavlen kunne der ses synlige misfarvninger på tagbrædderne.

Den manglende ventilation var umiddelbart visuelt konstaterbart.

## Statik:

Den udførte gitterspærkonstruktion er tidstypisk for opførelsestidspunktet – 1971 – og udgør ikke noget statisk problem ved en let tagbelægning som tagbrædder med tagpap.

Ved oplægning af tungt tag, her betontegl, er både dimensionering af spærrene og centerafstanden mellem spærrene, formentlig ikke længere statisk forsvarligt.

Forholdet vil kunne medføre uacceptable nedbøjninger og i værste fald kollaps, f.eks. ved stor snebelastning.

Forholdet var umiddelbart visuelt konstaterbart.

## Konklusion:

Alle de nævnte forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten, da alle forholdene var umiddelbart visuelt erkendelige ved besigtigelse. Desuden er alle forholdene kendte problematikker som de bygningssagkyndige bør have særlig fokus på ved undersøgelser af tagkonstruktioner.'

Afvisning af klage fra Frida/Sedgwick er flere gange af os blevet påklaget efter advisering fra forskellige juridiske eksperter henover foråret 2023, inden vi i sommer 2023 klager en sidste gang til Fridas interne klageafdeling, som vælger også at afvise.

Dette er for os meget mærkeligt, da Frida/Sedgwick tilbage i oktober 2022 selv har en taksator ude og besigtige og hvor vi efterfølgende kan konstatere at han netop har skrabet dybt i råd i tagfod ovenfor terrassedør.

Der kan således ikke være tvivl om råd i tagfod, afstedkommet af mangelfuldt/fejlagtigt håndværkerarbejde udført før vi har købt huset i 2017 og som ikke er anført i tilstandsrapport.

At Frida i endelig afvisning påpeger vores sene reaktion, er problematisk, eftersom vi jo 1) netop har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring 2) ikke har håndværksmæssige kompetencer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne kompenseres økonomisk for de mangler og fejl, som 1) tilstandsrapporten burde have indeholdt 2) en ejerskifteforsikring netop har til hensigt at dække.

Kompensationens størrelse bør bero på en konkret håndværksmæssig vurdering."

Selskabet har i brev af 12/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1971 med overtagelsesdato den 1. september 2017. Klager havde oprindeligt tegnet en ejerskifteforsikring hos Qudos Forsikring. Pga. konkurs hos forsikringsselskabet, tegnede klager den 10-årig udvidet restperiode ejerskifteforsikring hos Domus

Forsikring A/S. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapport fra den 15. august 2017 fremlægges som bilag B.

Den 20. oktober 2022 og dermed over 5 år efter overtagelsen anmeldte klager bl.a. nedbrydninger af spærrender i udhæng samt i tagbrædder i udhæng flere steder i begge facader via sin rådgiver (bilag C).

Med hensyn til hvordan skaden blev opdaget oplyste klager følgende:

Ved besøg af håndværker, juli 2022, der skulle give tilbud på at skifte indvendige tagrender til udvendige. Han påpegede samme problemstilling som [byggesagkyndig] har bekræftet og udvidet sagsfremstilling omkring.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 10. november 2022. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag D.

Herefter vendte Domus Forsikring v/Sedgwick Danmark A/S den 6. februar 2023 tilbage og afviste dækning af de anmeldte forhold, hvorefter klager den 6. februar 2023 fremsendte en indsigelse. Domus Forsikring v/Sedgwick Danmark A/S fastholdt herefter afgørelsen den 7. februar 2023 (bilag E).

Den 11. juni 2023 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen, hvorefter Domus Forsikring v/Sedgwick Danmark A/S den 13. juni 2023 fastholdt afgørelsen (bilag F).

Den 10. juli 2023 fremsendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag G), som den 24. juli 2023 fastholdt afgørelsen (bilag H).

Efter klager den 29. august 2023 indbragte sagen for ankenævnet, har ekstern rådgiver ... besigtiget ejendommen. Rapporten fra rådgiveren fremlægges som bilag I og rådgiverens besvarelse af supplerende spørgsmål fremlægges som bilag J.

## **Domus opfattelse af sagen**

### **1. Fodblik lagt ovenpå tagpap**

[Selskabets rådgivende ingeniør] har i forbindelse med besigtigelsen bemærket følgende (bilag I):

*Det kan bekræftes, at der er skader i synlige spærrender og i bræddebeklædningen mellem de synlige spær, som det ses på fotos fra besigtigelsen.*

Med hensyn til årsagen til det anmeldte forhold vurderer rådgiveren følgende:

*Årsagen til skaden skal formentlig findes i, at fodblik, i forbindelse med oplægning af tungt tag, er lagt ovenpå tagpap og ikke ført under tagpap. Vand fra undertag ledes således ikke fuldt ud til tagrende, men også ned i tagfoden.*

Forsikringen dækker følgende udbedring jf. rapporten fra [rådgivende ingeniør]:

Udbedringen vil bestå i at demontere tagsten, lægter, stjern, tagrender og bræddebeklædning på begge sider af taget op til en højde, hvor der ikke konstateres råd i spærrender og i bræddebeklædning.

klædning. Rådne spærender udskiftes ved pålaskning af nye, og der udlægges ny bræddebeklædning, tagpap og fodblik. Der monteres nye lægter og tagrender og sten. Arbejdet afsluttes med malerarbejde og oplægning af eksisterende tagsten. Der etableres nye inddækninger omkring gennemføringen af skorsten i taget.

Hertil dækker forsikringen råd i bræddebeklædningen, som følge af placeringen af fodblikket. Nærmere omkring omfanget af dækningen fremgår af [rådgivende ingeniør] tillægsrapport (bilag J).

Af erstatningen fratrækker vi 5.000 kroner i selvrisiko.

Vi beder venligst klager om at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil derefter vurdere om vi kan fremsende en erstatningsopgørelse inkl. afskrivning jf. vilkårenes pkt. 20, eller der skal indhentes endnu et tilbud.

Hertil dækker forsikringen klagers rimelige udgifter til teknisk rådgiver. Klager er velkommen til at fremsende dokumentation for de udlæg, klager har haft, hvorefter vi vil vende tilbage.

## **2. Ventilation af tagrum**

### **2.1 Skadebegrebet**

[Rådgivende ingeniør har i forbindelse med besigtigelsen bemærket følgende:

Ved besigtigelsen af tagrum kunne der ikke identificeres skader. Det er korrekt, som [byggesagkyndig] påpeger, at der mangler ventilation af tagrum, men der kunne ikke noteres skader som følge heraf. Det anbefales, at tagrum ventileres f.eks. med riste i gavlene.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

Pkt. 4A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Pkt. 4B 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 bygninger, 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.

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniør], er der ikke konstateret nogen former for skader, som følge af den manglende ventilation.

Set i forhold til, at der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 1971, som i 2006 har fået en ny belægning med betontagsten, finder vi ikke, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade.

Af den grund udgør det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringens basisdækning jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

## 2.2 Den udvidede dækning

Følgende fremgår af den udvidede dæknings pkt. 21A:

### A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Som bemærket overfor, er der tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 1971, hvor bygningsreglementet fra 1966 var gældende.

I kapitel 7 var der tale om følgende krav til ventilation af tagkonstruktionen i stk. 7:

Tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1:500 af det bebyggede areal.

Da der var tale om en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet, dækker forsikringen derfor lovliggørelse af forhold ved etablering af et passende antal ventilationsåbninger i tagrummet, så tagrummet er lovliggjort jf. BR 1966.

Af erstatningen fratrækker vi 5.000 kroner i selvrisiko.

Vores kunde er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes, eller der skal indhentes et nyt tilbud.

### **3. Tagkonstruktionens stabilitet**

Klagers rådgiver [byggesagkyndig] har bl.a. noteret følgende i sit notat (bilag C):

Taget er udført som en gitterspærkonstruktion, oprindeligt tækket med tagbrædder og tagpap. Ejendommen har fået ny belægning med betontegl i 2006.

Den udførte gitterspærkonstruktion er tidstypisk for opførelsestidspunktet – 1971 – og udgør ikke noget statisk problem ved en let tagbelægning som tagbrædder med tagpap.

Ved oplægning af tungt tag, her betontegl, er både dimensionering af spærene og centerafstanden mellem spærene, formentlig ikke længere statisk forsvarligt.

Forholdet vil kunne medføre uacceptable nedbøjninger og i værste fald kollaps, f.eks. ved stor snebelastning.

Forholdet var umiddelbart visuelt konstaterbart.

Hertil har [rådgivende ingeniør] i forbindelse med besigtigelsen den 13. november 2023 bemærket følgende:

*Taget er udført som en gitterkonstruktion, oprindeligt tækket med tagbrædder og tagpap.*

*Ejendommen har fået ny belægning med betontagsten i 2006. [Byggesagkyndig] påpeger, at oplægning af tungt tag formentlig ikke er statisk forsvarligt, og at det i værste fald vil medføre kollaps, f.eks. ved stor snebelastning.*

*Ud fra de nuværende og gældende dimensionering- og belastningsnormer vil det formentlig ikke være muligt at eftervise, at gitterspærerne, der er udført med 50x100 mm spær/spærfod med påsømmede brædder som kryds / tænger pr. 90 cm, kan optage fuld last af tungt tag med snelast, men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres ændringer og herunder deformationer i tagkonstruktionen. Det må antages, at eventuelle skader havde vist sig hurtigt efter oplægningen af tungt tag tilbage i 2006.*

### 3.1 Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at konstruktionen har været den samme siden 2006, hvor tagbelægningen blev skiftet.

Som [rådgivende ingeniør] bemærker, kunne der ved besigtigelsen ikke konstateres ændringer og herunder deformationer i tagkonstruktionen.

Hertil gør [rådgivende ingeniør] opmærksom på, at det må antages, at eventuelle skader havde vist sig hurtigt efter oplægningen af tungt tag tilbage i 2006.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at der ikke er sket nogen form for skader i tagkonstruktionen som følge af udskiftningen af tagbelægningen i 2006 og [rådgivende ingeniør] vurderer, at eventuelle skader havde vist sig hurtigt efter oplægning af taget i 2006, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om nærliggende risiko for skade.

Hertil har klager ikke fremlagt nogen former for ingeniørberegninger eller lign. som dokumenterer, at der er tale om nærliggende risiko for skade.

Af den grund finder vi ikke, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

### 3.2 Den udvidede dækning

Vi finder ikke, at klager har fremlagt dokumentation for, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Af den grund er forholdet heller ikke dækket af den udvidede dækning.

# Ankenævnet for Forsikring

8.

100297

Vi fastholder vores afgørelse

Vi har jf. vores nærmere beskrivelse ovenfor meddelt dækning til pkt. 1 og 2 overfor. Med hensyn til pkt. 3 fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet hverken udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Bortset fra pkt. 1 og 2 bør klagerens krav derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil mene, at sagen kan forelægges nævnet på det grundlag som svaret fra modparten viser til. Jeg forstår at modparten erkender pkt 1 og 2 fuldt, med forventet dækning omkring kr. ca. 30.000. Modparten dækker ikke pkt. 3, dette tages ad notam.

Jeg vil tage kontakt til tømmer, for at få et tilbud jf. modpartens forslag under pkt. 2.2."

Klageren har i meddelelse af 23/1 2024 bl.a. anført:

"Jeg har skrevet direkte til Domus/[navn] før jul, for at høre til muligheden for forlig ud fra Domus tilbagemelding kort før jul. Jeg har desværre ikke hørt tilbage.

Jeg har ej heller hørt om kontaktoplysninger hos Domus ift. det opnåede tilbud fra håndværker, som jeg derfor uploader på portalen her. Jeg skal gøre opmærksom på, at tilbuddet gælder 10 dage."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af udateret notat fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Den 19-10-2022 har vi besigtiget taget på ovennævnte ejendom.

Baggrund:

Besigtigelsen er foretaget fordi ejer har konstateret nedbrydninger i tagfoden, desuden er han af e håndværker blevet oplyst om, at der er fejl på udførelsen af tagkonstruktionen.

Taget er udført som en gitterspærkonstruktion, oprindeligt tækket med tagbrædder og tagpap.

Ejendommen har fået ny belægning med betontegl i 2006.

Oplysning om tagets alder stammer fra den tilstandsrapport – løbenr. ... – som nuværende ejer har modtaget i forbindelse med køb af ejendommen i 2017.

Undersøgelsen er foretaget visuelt og tagrummet er besigtiget fra lem i gavl.

Undersøgelsen:

Gitterspærene er udført med 50x100mm spær/spærfod med påsømmede brædder som kryds/tænger. Der er ca. 900mm C/C mellem spærene. Taghældningen er ca. 15 grader.

Betonteglene er oplagt på afstandslister og lægter, formentlig oven på det oprindelige tagpaptag, som derfor nu fungerer som undertag.

Den meget ringe taghældning vil med stor sikkerhed medføre vandbelastning på undertaget ved nedbør og blæst.

Taghældning:

Der er normalt mellem 30-40 års garanti på betontegl, afhængigt af producent. Denne garanti forudsætter dog normalt taghældninger på 25 grader og opefter.

Fodblik:

Fodblik i bund af tagfod er lagt oven på tagpapelbelægningen, hvilket betyder at undertaget afvander ned i tagfoden og forårsager nedbrydning her.

Der kunne konstateres nedbrydninger spærender i udhæng samt i tagbrædder i udhæng flere steder i begge facader.

Fodblikket burde have været placeret under tagpappen og forholdet var umiddelbart konstaterbart ved visuel gennemgang af tagfoden.

Ventilation af tagrum:

Ydervægsbeklædningen er ført op til kontakt med tagbrædderne, og i tagrummet er isoleringen ført ud til kontakt med tagbrædderne. Der er ingen anden alternativ ventilation af tagrummet. Der er derfor ingen ventilation af tagrummet.

Dette medfører en stærkt forhøjet risiko for kondensafsætning og dermed nedbrydningskader i tagkonstruktionen.

Fra lemme i gavlen kunne der ses synlige misfarvninger på tagbrædderne.

Den manglende ventilation var umiddelbart visuelt konstaterbart.

Statik:

Den udførte gitterspærkonstruktion er tidstypisk for opførelsetidspunktet – 1971 – og udgør ikke noget statisk problem ved en let tagbelægning som tagbrædder med tagpap.

Ved oplægning af tungt tag, her betontegl, er både dimensionering af spærene og centerafstanden mellem spærene, formentlig ikke længere statisk forsvarligt.

Forholdet vil kunne medføre uacceptable nedbøjninger og i værste fald kollaps, f.eks. ved stor

snebelastning.  
Forholdet var umiddelbart visuelt konstaterbart.

## Konklusion:

Alle de nævnte forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten, da alle forholdene var umiddelbart visuelt erkendelige ved besigtigelse. Desuden er alle forholdene kendte problematikker som de bygningssagkyndige bør have særlig fokus på ved undersøgelser af tagkonstruktioner.

Hvis ikke der er foretaget væsentlige ændringer på tagkonstruktionen siden køb i 2017, er det min klare overbevisning, at alle de nævnte forhold burde have fremgået af tilstandsrapporten. Punkterne vedr. fodblik, ventilation burde begge have haft karakteren K3 og forholdet vedr. statik, enten K3 eller UN. Med hensyn til taghældning og garanti, burde det som minimum være nævnt som K2."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/11 2022 fremgår bl.a.:

### "3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Taksatorbeskrivelse: Ved besigtigelsen kunne der umiddelbart ikke konstateres skader. Foto jeg har taget af loftrum, er fra lem. Der ses umiddelbart ikke nogen skaden, men det kan konstateres, at det oprindelige tagpaptag med underlag fungere som undertag. Her er så senere lagt tungt tag = betontegl."

Af ingeniørnotat af 13/11 2023 fremgår bl.a.:

"Følgende spørgsmål besvares i denne rapport:

1. Er der tale om skader i tagkonstruktionen, som angivet i notat udarbejdet af [byggesagkyndig]?
2. Er der tale om alvorlige skader?
3. Er der tale om decideret råd eller blot overfladeråd eller tilsvarende?
4. Årsagen til disse skader?
5. Var skaderne til stede ved overtagelsen den 1. september 2017?
6. Var årsagen til skaderne til stede ved overtagelsen den 17. september 2017?
7. Evt.

Foto fra besigtigelsen

...

Ifølge notat udarbejdet af [byggesagkyndig] - i uddrag:

Taget er udført som en gitterspærkonstruktion, oprindeligt tækket med tagbrædder og tagpap. Ejendommen har fået ny belægning med betontegl i 2006.

Gitterspærerne er udført med 50x100 mm spær/spærfod med påsømmede brædder som kryds/tænger. Der er ca. 900 mm C/C mellem spærerne. Taghældningen er ca. 15 grader.

Betonteglene er oplagt på afstandslisters og lægter, formentlig oven på det oprindelige tagpaptag, som derfor nu fungerer som undertag.

Den meget ringe taghældning vil med stor sikkerhed medføre vandbelastning på undertaget ved nedbør og blæst.

Fodblik i bund af tagfod er lagt oven på tagpapbelægningen, hvilket betyder at undertaget afvander ned i tagfoden og forårsager nedbrydning her.

Der kunne konstateres nedbrydninger i spærender i begge facader.

Fodblikket burde have været placeret under tagpappen og forholdet var umiddelbart konstaterbart ved visuel gennemgang af tagfoden.

Ydervægsbeklædningen er ført op til kontakt med tagbrædderne, og i tagrummet er isoleringen ført ud til kontakt med tagbrædderne. Der er ingen anden alternativ ventilation af tagrummet. Der er derfor ingen ventilation af tagrummet.

Dette medfører en stærkt forhøjet risiko for kondensafsætning og dermed nedbrydningsskader i tagkonstruktionen.

Fra lemmen i gavlen kunne der ses synlige misfarvninger på tagbrædderne. Den manglende ventilation var umiddelbart visuelt konstaterbart.

Den udførte gitterspærkonstruktion er tidstypisk for opførelsestidspunktet 1971 og udgør ikke noget statisk problem ved en let tagbelægning som tagbrædder med tagpap.

Ved oplægning af tungt tag, her betontegl, er både dimensionering af spærene og centerafstanden mellem spærene, formentlig ikke længere statisk forsvarligt.

Forholdet vil kunne medføre uacceptable nedbøjninger og i værste fald kollaps, f.eks. ved stor snebelastning.

Alle de nævnte forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten, da alle forholdene var umiddelbart visuelt erkendelige ved besigtigelse.

1. Er der tale om skader i tagkonstruktionen, som angivet i notat udarbejdet af [byggesagkyndig]? Det kan bekræftes, at der er skader i synlige spærender og i bræddebeklædningen mellem de synlige spær, som det ses på fotos fra besigtigelsen.

Ved besigtigelsen af tagrum kunne der ikke identificeres skader. Det er korrekt, som [byggesagkyndig] påpeger, at der mangler ventilation af tagrum, men der kunne ikke noteres skader som følge heraf. Det anbefales, at tagrum ventileres f.eks. med riste i gavlene.

Taget er udført som en gitterkonstruktion, oprindeligt tækket med tagbrædder og tagpap.

Ejendommen har fået ny belægning med betontagsten i 2006. [Byggesagkyndig] påpeger, at oplægning af tungt tag formentlig ikke er statisk forsvarligt, og at det i værste fald vil medføre kollaps, f.eks. ved stor snebelastning.

Ud fra de nuværende og gældende dimensionering- og belastningsnormer vil det formentlig ikke være muligt at eftervise, at gitterspærene, der er udført med 50x100 mm spær/spærfod med påsømmede brædder som kryds / tænger pr. 90 cm, kan optage fuld last af tungt tag med snelast, men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres ændringer og herunder deformationer i tagkonstruktionen. Det må antages, at eventuelle skader havde vist sig hurtigt efter oplægningen af tungt tag tilbage i 2006.

2. Er der tale om alvorlige skader?

Skader i spærender og i bræddebeklædningen må betragtes som alvorlige skader. Hvis rådskaderne i spærene ikke stoppes, vil skaderne trænge længere op i spærene med det resultat, at de ikke længe kan overføre belastningen fra tag til tagremmen, hvorefter taget kollapse.

3. Er der tale om decideret råd eller blot overfladeråd eller tilsvarende?

Der er tale om decideret råd.

4. Årsagen til disse skader?

Årsagen til skaden skal formentlig findes i, at fodblik, i forbindelse med oplægning af tungt tag, er lagt ovenpå tagpap og ikke ført under tagpap. Vand fra undertag ledes således ikke fuldt ud til tagrende, men også ned i tagfoden.

5. Var skaderne til stede ved overtagelsen den 1. september 2017

Det vurderes, at skaderne var til stede ved overtagelsen den 1. september 2017

6. Var årsagen til skaderne til stede ved overtagelsen den 17. september 2017?

Det vurderes, at årsagen skaderne var til stede ved overtagelsen den 1. september 2017

7. Evt.

Alle de nævnte forhold burde mere tydeligt og klart have været beskrevet og noteret i tilstandsrapporten, da alle forhold må have været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten den 15. august 2017."

Af ingeniørnotat af 27/11 2023 fremgår bl.a.:

"... supplerende besvarelse:

1. Vedr. spærender - Kan du nærmere beskrive, hvor rådskaderne mere specifikt befinder sig evt. ved en skitse over ejendommen - eller er der blot tale om alle spærender.

...

Svar spørgsmål 1.

Der er mere eller mindre råd i samtlige spærender. Som det ses, er der direkte huller i spærender. Skaderne er blevet tydeliggjort med hvid spraymaling.

2. Vedr. bræddebeklædning kan du svare tilsvarende her som i pkt. 1).

...

Svar på spørgsmål 2.

Råd i bræddebeklædning er primært omkring skorsten, men det kan ikke udelukkes, at der er flere områder, som først vil vise sig ved en destruktiv indgriben.

3. Kan du beskrive om udbedringen kan ske ved en reparation og hvad denne skal indeholde.

Svar på spørgsmål 3

Udbedringen vil bestå i at demontere tagsten, lægter, stern, tagrender og bræddebeklædning på begge sider af taget op til en højde, hvor der ikke konstateres råd i spærender og i bræddebeklædning. Rådne spærender udskiftes ved påaskning af nye, og der udlægges ny bræddebeklædning, tagpap og fodblik. Der monteres nye lægter og tagrender og sten. Arbejdet afsluttes med malerarbejde og oplægning af eksisterende tagsten. Der etableres nye inddækninger omkring gennemføringen af skorsten i taget.

4. Du noterer, at årsagen formentlig er, at fodblik er lagt ovenpå tagpap og ikke ført under tagpap. Vil der være nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sker udbedring af fodblik.

Svar på spørgsmål 4

Der vil være nærliggende risiko for skade og kollaps, hvis der ikke sker udbedring af fodblik. Skader i spærender og i bræddebeklædningen må betragtes som alvorlige skader. Hvis rådkaderne i spærene ikke stoppes, vil skaderne trænge længere op i spærene med det resultat, at de ikke længere kan overføre belastningen fra tag til tagremmen, hvorefter taget kollapseder.

5. Såfremt du svarer ja til pkt. 4., hvad vil udbedringen indbefatte og kan du nærmere beskrive omfanget eks. via en skitse.

Svar på spørgsmål 5

Der henvises til svar på spørgsmål 3.

6. Hvad vil du mene, at det samlede estimat er på udbedringen (ca.).

Svar på spørgsmål 6

Det er min vurdering, at opgaven bør kunne løses indenfor et budget på 30.000 kr. excl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### "4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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 bygninger, 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.

..

Alle restperiodeforsikringen for ejerskiftes øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet restperiodeforsikring for ejerskifte. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2017. Ejendommen er opført i 1971 med betontegl lagt på det oprindelige tag af tagbrædder og tagpap i 2006. Klageren anmeldte den 20/10 2022, at der var nedbrydninger af spærrender og tagbrædder i udhæng, manglende ventilation af tagrum, og statisk uforsvarlig dimensionering af spær og centerafstanden mellem spær.

Selskabet besigtigede ejendommen den 10/11 2022. Selskabets rådgivende ingeniør besigtigede ejendommen den 13/11 2023.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet meddelt dækning over basisdækningen til udbedring af råd i bræddebeklædningen, og dækning over den udvidede dækning til lovliggørelse af tagrummet ved etablering af et passende antal ventilationsåbninger i tagrummet. Klageren har indhentet tilbud herpå. Sagen for nævnet vedrører således alene spørgsmålet vedrørende dimensioneringen af spær og centerafstand mellem spær.

Klageren kræver økonomisk kompensation for de fejl og mangler, som tilstandsrapporten burde have indeholdt oplysning om. Klageren har henvist til notatet fra klagerens byggesagkyndige, hvoraf det fremgår, at dimensionering af spærene og centerafstanden mellem spærene formentlig ikke længere er statisk forsvarligt efter oplægning af betontegl. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabets eksterne rådgiver kunne ikke konstatere ændringer eller deformationer i tagkonstruktionen. Eventuelle skader ville have vist sig hurtigt efter oplægningen af tungt tag i 2006.

Det fremgår af notat fra klagerens byggesagkyndige, at "den udførte gitterspærkonstruktion er tidstypisk for opførelsestidspunktet – 1971 – og udgør ikke noget statisk problem ved en let tagbelægning som tagbrædder med tagpap. Ved oplægning af tungt tag, her betontegl, er både dimensionering af spærene og centerafstanden mellem spærene, formentlig ikke længere statisk forsvarligt. Forholdet vil kunne medføre uacceptable nedbøjninger og i værste fald kollaps, f.eks. ved stor snebelastning ... alle de nævnte forhold burde have fremgået af tilstandsrapporten ...

forholdet vedr. statik enten K3 eller UN".

Det fremgår af notat fra selskabets eksterne rådgiver, at "ud fra de nuværende og gældende dimensionering- og belastningsnormer vil det formentlig ikke være muligt at eftervise, at gitterspærene, der er udført med 50x100 mm spær/spærfod med påsømmede brædder som kryds / tænger pr. 90 cm, kan optage fuld last af tungt tag med snelast, men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres ændringer og herunder deformationer i tagkonstruktionen. Det må antages, at eventuelle skader havde vist sig hurtigt efter oplægningen af tungt tag tilbage i 2006".

# Ankenævnet for Forsikring

16.

100297

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved dimensionering af spærene eller centerafstanden mellem spærene, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstaterbare ændringer eller deformationer i tagkonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at betonteglene har ligget på tagkonstruktionen i ca. 18 år, og at det ifølge selskabets rådgivende ingeniør må antages, at eventuelle skader havde vist sig hurtigt efter oplægningen af tungt tag tilbage i 2006.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndige ikke ses at have foretaget sin vurdering ud fra konkrete beregninger af statistik. Nævnet bemærker, at den byggesagkyndige nævner "UN" som en mulig, korrekt anmærkning i tilstandsrapporten.

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.



# Ankenævnet *for* Forsikring

17.

100297

Peter Thønnings