

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 101567:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 23/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi skulle i 2023 have lavet nyt tag. I den forbindelse skulle det træ, som fastholdt det gamle tag også pilles ned. Vores problem opstod, at disse trælægter var muret fast ind i brandkammen ind til naboen.

Brandkammen var dermed bygget ovenpå disse lægter - og da lægterne blev skåret af, rutsjede hele den ene side af brandkammen ned. Dette kunne desuden have været forårsaget af træets ældre dato. Vores håndværkere blev heldigvis ikke ramt af én lang brandkam, men dette kunne ved et uheld have været sket grundet fejlkonstruktionen, som ikke var tydelig pga. pudset og ej beskrevet i tilstandsrapporten. Vores selvbetalte byggesagkyndige bemærkede intet om brandkammen, da vi overtog huset - eftersom skaden ikke kunne ses pga. pudsen, som dækkede over brandkammens ringe tilstand. Skaden - brandkammens tilstand - var altså til stede ved overtagelse af huset.

Dansk Boligforsikring skriver i den endelige afgørelse, at 'skaden skal være sket, før at der kan være dækning'. En foruroligende kommentar, da skaden i dette tilfælde næppe 'kun' vil være en skramme, men en brandkam bragende direkte mod én. Dette eventuelle uheld undgik vi med nød og næppe, men ville pga. træets placering ind i murværket, have fundet sted uanset renoveringen.

Dansk Boligforsikring beskriver i deres endelige afgørelse, at vi ikke har dokumenteret skaden. Denne dokumentation er ganske tydelig i den resterende brandkam, som murerne hev ned efter forsikringskonsulentens bemærkning beskrevet i bilaget. Se billedbilaget af den resterende brandkam, og dens konstruktion, som ikke var berørt.

De ulovlige konstruktioner er beskrevet i korrespondancen og yderligere understreget i billedmaterialet med de to forskellige typer mursten. Som jeg beskriver i korrespondancen med forsikringsselskabet, så er den gamle brandkam bygget med to forskellige mursten. Den nederste grå mursten er bygget 'ind i trælægterne', hvilket ifølge god gammel byggeskik ikke er i orden. Biologiske materialer nedbrydes, hvilket uanset hvad, vil skabe nedskridningsfare. De tre røde murstensrækker giver desuden kun forøget vægt og pres på den sårbare konstruktion. De røde murstensrækker har jeg fået oplyst af naboen, er lavet i forbindelse med skiftning af deres tag for 15 år siden. De røde mursten er derfor lavet efter bygningsreglementet fra 1995. De røde mursten kan man se på billederne har ikke vandrette skifter, som ellers er påkrævet. Dette oplyses også i korrespondancen med forsikringsselskabet. På billederne kan man se de "gamle" mursten som er grå og de "nyere" mursten som er røde. Det er tydeligt at se, at de røde mursten er gledet ned i næsten ét stykke.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning ud fra de gældende takster for konstruktionen."

Selskabet har den 10/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på en brandkam, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at skaden ikke har været til stede ved overtagelsen, at årsagen til skaden er nævnt i tilstandsrapporten, og at der i policen er taget forbehold.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1850 beliggende ... den 29. juli 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. maj 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 17. august 2023 og dermed over 2 år efter overtagelsen anmeldte klager, at brandmuren mod vest var faldet ned i forbindelse med, at klager var ved at lægge et nyt tag, og at der var fare for, at brandmuren mod øst kunne styrte ned. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Hertil fremsendte klager et tilbud på udbedringen (bilag D).

Den 18. august 2023 meddelte klager, at den ene brandmur, som endnu ikke var styrtet ned, ville blive revet ned den 22. august 2023, hvorefter DBF den 18. august 2023 meddelte, at klager skulle sørge for at dokumentere nedrivningen via billeder/video (bilag E).

Den 22. august 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F.

Den 30. august 2023 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 6. september 2023 fremsendte en indsigelse. DBF fastholdt herefter afgørelsen den 7. september 2023. Den 18. september 2023 fremsendte klager en udtalelse fra hans murer.

DBF fastholdt herefter den 19. september 2023 afgørelsen. Efter yderligere korrespondance mellem klager og skadeafdelingen den 19. og 22 september 2023 fastholdt DBF's interne klageafdeling dækningsafslaget den 22. december 2023. Korrespondancen har klager fremlagt sammen med ankenævnssvaret.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagen er påklaget til ankenævnet har besigtigelseskonsulenten vendt tilbage med supplerende kommentarer til besigtigelsesnotatet (bilag G).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af brandkammen ind til naboen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. juli 2021 var tale om skader ved brandkammen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1850. Ejendommen er opført med sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35 grader, tagbelægning af eternitbølgeplader samt muret skorsten og brandkam.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at det er den oprindelige brandkam fra 1850, som klager har anmeldt til DBF. Brandkammen er på trods af den udsatte beliggenhed ikke blevet vedligeholdt siden overtagelsen den 29. juli 2021. Ved besigtigelsen var den ene brandkam faldet ned i forbindelse med klagers renovering af tagkonstruktionen.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Pkt. 1. Der mangler dele af inddækning af tag mod brandkarm i begge tagflader. Der er nærliggende risiko for skade ved indtrængende nedbør.

Pkt. 4. Der er tagplade med hul/revne i tagflade mod øst. Der er lokale steder afskalninger i pladekanter og revnede tagplader, især mod vest. Tagbelægningen er generelt slidt, og rygningssplader er skæve. Der er nærliggende risiko for indtrængende nedbør og følgeskader i underliggende bygningsdele.

Pkt. 11. Isolering af hanebåndsloft er udført tæt ud mod bagside af tagplader, hvilket reducerer ventilation af skunke og skråvægge.

Alle forholdene har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren rød, som beskriver kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at den omstændighed, at klager ikke siden overtagelsen har udbedret skaderne, nævnt i tilstandsrapporten, er årsag/medvirkende årsag til, at brandkammen, i forbindelse med klagers renovering af tagkonstruktionen 2 år efter overtagelsen, forekommer beskadiget/porøs (bilag G).

Sammenholdt med, at der i policen er taget forbehold for skader, som netop skyldes pkt. 1, 4 samt 11 i tilstandsrapporten, fastholder DBF, at klager ikke har krav på dækning som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med klausulen i policen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager har fremlagt udtalelse fra sin tømrer fra den 18. september 2023, som vurderer, at brandkammen ikke er opført efter gældende bygningsreglement.

Bygningskonsulenten vurderer, at brandmuren er opmuret efter almindelig gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1850, hvor brandmuren opmures parallelt med tagfladen og så laves en indskæring på ca. 1 skifte, hvori tagstenen lægges ind, og så afsluttes der med forskalling.

Årsagen til at brandkammen pludselig falder ned, vurderes af konsulenten at være, at klagers håndværkere i forbindelse med udskiftningen af tagkonstruktionen har fjernet lægter, som på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var indmuret i selve brandkammen og derfor har støttet denne. Hertil har håndværkerne fjernet zink – og blyinddækningen samt de gamle eternitbølgeplader. Rystelser fra tagrenoveringen vurderes af konsulenten til at være medvirkende årsag til, at brandkammen er faldet ned.

Endelig vurderer konsulenten, at årsagen til skaden også skyldes manglende vedligeholdelse af brandkammen af klager, som er meget udsat for vind og vejr og derfor kræver ekstra vedligeholdelse.

Når skaden kan relateres til forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten og policeforbeholdet, og den herudover er opstået i forbindelse med klagers renovering af tagkonstruktionen 2 år efter overtagelsen og skyldes klagers manglende vedligeholdelse af brandkammen, fastholder DBF samlet, at forsikringen ikke dækker udskiftning af brandkammen, da klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene.

Endelig befinder brandkammen sig mellem klagers ejendom og naboens. Såfremt ankenævnet giver klager medhold i ankenævnsklagen, gør DBF gældende, at DBF alene skal dække 50 % af udgifterne, da naboen hæfter for sin egen del af forholdet.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 8/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg forholder mig stadig til min egen, vores murer og vores sparringspartner med mange års erfaring som taksator og murer. Den oprindelig brandkam var bygget ovenpå trælægter. Da vi får fjerner de gamle lægter, har brandkammen altså ingen støtte. Dansk Boligforsikring skriver gentaget, at vores police ikke dækker råd og lignende skader – det anfægter jeg ikke. Men i tilfælde af brand ville brandkammen ingen nytte have, da lægterne ville brænde og brandkammen skøjte ned, som den gjorde da lægterne blev skåret væk.

Vi er også enige med Dansk Boligforsikring om, at den oprindelig brandkam fra ca 1850 stadig var der. Men for os og vores rådgivere - inklusive Dansk Boligforskrings billeder – så er der bygget nyere mursten oven på de oprindelige. Disse nyere mursten har skabt forøget vægt og kun bidraget til, at brandkammen ville skøjte ned.

For mig at se vildleder Dansk Boligforsikring med irrelevante informationer og forholder sig ikke til det, som jeg og muresteren gentaget har påpeget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 22/8 2023:

"Anmeldt forhold:

Forholdet er anmeldt 14082023. Policen er indtegnet den 29072021.

"Vi er ved at få lagt nyt tag på huset. Håndværkerne gik og arbejdede, da den ene side af brandmuren pludselig faldt ned. Halvdelen af brandmuren er faldet ned. Vores murer har været ude og se på skaden og kan konstatere at muren er bygget forkert og derfor skal den anden del af brandmuren tages ned. Mureren er gået i gang med arbejdet, da det er livsfarligt, hvis muren ikke bliver bygget op igen. Derudover kan tømrerne ikke blive færdige med taget, før brandmuren er ordnet."

Beskrivelse: Taget er under udskiftning og har været et eternitbølgepladetag type B6 som er asbestholdige og dermed mindst 40 år gamle, der har været lavet en traditionel zinkløskant indfræset i brandkammen. På nabohuset ses røde tagsten indmuret ca . 3 cm ind i fals og afsluttet med forskælling mellem tagsten og brandkam, her ses revnedannelser mellem forskælling og tagsten med indsvivende vand til følge.

Ved besigtigelsen var det gamle tage fjernet og der var lagt undertag og lavet nye lægter og oplag af nye betontagsten på lægterne på brandkammen mod nord i østfacaden sås det gamle indhag og også at de gamle lægter havde været indmuret.

Der var også rillen for indfræsningen af zinkinddækningen.

Ved tagfod støder brandkammen mod den vandrette ydermur/gesims.

I havesiden mod vest er ny brandkam under opmuring og jeg fik forevist den del der var faldet ned.

Naboen i nr. 12 betaler ikke for den nye brandmur selvom den er fælles for begge adresser.

Det vurderes at brandmuren er den oprindelige fra 1850.

Konklusion: Der er ikke sket nogen form for vedligeholdelse af brandkammen siden overtagelsen for over 2 år siden, og da bygningsdelen er meget udsat for vind og vejr samt frost er det kritisk.

Kundens håndværker skriver: Skade er opstået på grund af brand kam muret på langs af taget, dette er ikke udført korrekt, skulle have været muret vandret med fortanning. Dette er også årsagen til at der er sket nedstyrtning på den ene brandkam mod vest. Dette skal udbedres, da brandkammen mod øst kan styrte ned når som helst.

Jeg er ikke enig i denne konklusion. Det normale er netop at brandkammen opmures parallelt medtagfladen og så laves en indskæring på ca. 1 skifte, hvori tagstenen lægges ind og så afsluttes der med forskælling.

Der er en klausul på policen som siger: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og indvendige beklædning samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1, 2, 3, 4, 11, 33, som følge af fugt.

...

Udbedring/økonomi: Der foreligger et tilbud fra ... på ommuring af brandkam lydende på 50.000 kr. excl. Moms. Tilbuddet er rimeligt nok hvis vi skal anerkende forholdet."

Af klagerens brev til selskabet af 18/9 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har fået en ny udtalelse fra vores murer på sagen. Han har været meget frustreret og føler sig snydt af jeres nye konsulent, der sagde at de skulle fortsætte med arbejde. Hans besked er ret sober, så jeg har klippet den direkte fra ham.

"Jeg beklager at en konsulent fra Danske Boligforsikring har undervurderet min viden som murermester. Jeg henholder mig til Bygningsreglementet, kapitel 6: brandforhold - stk. 3: "Brandvægge og brandsektionsvægge skal opføres over taget med en forsvarlig afdækningsbrandkam af samme konstruktion som underliggende væg med en højde af mindst 0,3 m. målt vinkelret over tagfladen. Murede brandkamme skal have vandrette skifter."

I har ikke haft nogen mulighed for at se, om brandkammen var udført korrekt, da den var pudset. Udover det, er det beklageligt at konsulenten fra Dansk Boligforsikring bare siger, at vi "skal gå videre - det skal laves". Havde vi været i tvivl om, at Dansk Boligforsikring ville dække det, havde vi afsikret brandkammen yderligere med gevindstænger til der var fundet en løsning."

Af selskabets besigtigelseskonsulents besvarelse af spørgsmål fra selskabets klagesagsbehandler af 7/6 2024 (efter sagens indbringelse for nævnet) fremgår bl.a.:

"Jeg har følgende spørgsmål, som du gerne må besvare:

1) Vil du mene, at brandkammen er udført efter almindelig byggeskik i forhold til alderen af brandkammen, hvor du skriver i din rapport, at den er fra husets opførelse i 1850.

Det er helt normal byggeskik på huset opførelsestidspunkt hvor tagbelægningen var ført ind i brandkamme i en lille niche måske 5 cm, dyb og så blev der lukket med en god kalkmørtel med fæhår eller lignende.

Først omkring 1950'erne blev det mere normalt at lave zinkløskanter med murhager og med bly mod tagfladen.

2) Er en brandkam ekstra udsat for vind og vejr og kræves der derfor øget vedligeholdelse.

Ja en brand kam er lige så udsat for vind og vejr som en skorsten, altså vores mest udsatte bygningsdele og kræver årlig inspektion og evt. udbedring af vejrligsskader samt almindelige aldersbetingede nedslidninger

2) Jeg vil høre, om du kan svare på, om renovering af tagkonstruktionen har været årsag/medvirkende årsag til, at dele af brandkammen falder ned.

Ja alle gamle lægter er jo fjernet og de har været indmuret i brandkammen og de har også fjernet zink -og blyinddækningen samt selve de gamle eternitbølgeplader.

Jeg tvivler på at håndværkerne har været særlig blide ved en sådan nedrivning.

3) Vil du mene, at brandmuren ville have holdt i mange år endnu, hvis kundens håndværkere ikke havde opstartet renoveringen af tagkonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101567

Ja - den skulle vedligeholdes på normal vis, det er primært fuger og puds mv.

5) Der nævnes følgende i tilstandsrapporten udarbejdet 12. maj 2021 og dermed 2 år før din besigtigelse:

Pkt. 1 Der mangler dele af inddækning af tag mod brandkarm i begge tagflader. Der er nærliggende risiko for skade.

Pkt. 3 Der er tagplade med hul/revne i tagflade mod øst Der er lokale steder afskalninger i Pladekanter og revnede tagplader, især mod vest. Tagbelægningen er generelt slidt, og rygningssplader er skæve. Der er nærliggende risiko for indtrængende nedbør og følgeskader i underliggende

Havde kunden ved besigtigelsen udbedret skaderne. Hvis kunden ikke havde dette, kan den manglende udbedring være medvirkende årsag til, at brandkarmen falder ned?

Sådanne skader skal prioriteres højt, da forholdet vil udvikle sig kraftigt på grund af vandpåvirkning og frost mv.

5) Der er følgende klausul på policen:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og indvendige beklædning samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1, 2, 3, 4, 11, 33, som følge af fugt.

Vil du mene, at der er tale om enkelte af punkterne 1, 2, 3, 4, 11, 33, som er årsag til skaderne på brandkarmen.

Ja punkt 1 og 4 samt 11 er medvirkende årsager"

Det fremgår af policen bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og indvendige beklædning samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1, 2, 3, 4, 11, 33, som følge af fugt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3.1

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, deformation, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

...

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført omkring 1850 med sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35 grader, tagbelægning af asbestholdige eternitbølgeplader samt muret skorsten og brandkam.

Klageren har anmeldt skade på ejendommens brandkamme. Klageren har anført, at taget i 2023 skulle udskiftes. I den forbindelse skulle trælægter, der var muret fast ind i brandkammen og til dels under brandkammen mod naboen fjernes. Da lægterne blev skåret af, rutsjede hele den vestlige side af brandkammen ned. Klageren henviser til, at brandkammen ifølge hans murer var fejlkonstrueret, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden kunne ikke ses pga. pudsen, som dækkede over brandkammens ringe tilstand. Skaden - brandkammens tilstand – var altså til stede ved overtagelse af huset. Klageren har over for nævnet uddybende anført, "De ulovlige konstruktioner er beskrevet i korrespondancen og yderligere understreget i billedmaterialet med de to forskellige typer mursten. Som jeg beskriver i korrespondancen med forsikringsselskabet, så er den gamle brandkam bygget med to forskellige mursten. Den nederste grå mursten er bygget 'ind i trælægterne', hvilket ifølge god gammel byggeskik ikke er i orden. Biologiske materialer nedbrydes, hvilket uanset hvad, vil skabe nedskridningsfare. De tre røde murstensrækker giver desuden kun forøget vægt og pres på den sårbare konstruktion. De røde murstensrækker har jeg fået oplyst af naboen, er lavet i forbindelse med skiftning af deres tag for 15 år siden. De røde mursten er derfor lavet efter bygningsreglementet fra 1995. De røde mursten kan man se på billederne har ikke vandrette skifter, som ellers er påkrævet. Dette oplyses også i korrespondancen med forsikringsselskabet. På billederne kan man se de "gamle" mursten som er grå og de "nyerere" mursten som er røde. Det er tydeligt at se, at de røde mursten er gledet ned i næsten ét stykke."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afvisningen af at dække udgifterne til skaderne på brandkammen. Selskabet har herved bl.a. anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at brandmuren er opmuret efter almindelig gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1850, hvor brandmuren er opmuret parallelt med tagfladen, hvorefter der er udført en indskæring på ca. 1 skifte, hvori tagstenen er indlagt. Herefter er der afsluttet med forskalling. Selskabet bestrider derfor, at brandkammen er fejlkonstrueret eller ulovlig. Årsagen til at brandkammen pludseligt er faldet ned, vurderes af konsulenten at være, at klagerens håndværkere i forbindelse med udskiftningen af tagkonstruktionen har fjernet lægter, som på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var indmuret i selve brandkammen og derfor har støttet denne. Hertil har håndværkerne fjernet zink – og blyinddækningen samt de gamle eternitbøl-

Ankenævnet for Forsikring

10.

101567

geplader. Konsulenten vurderer videre, at årsagen til skaden er klagerens manglende vedligeholdelse af brandkammen, som er en meget udsat bygningsdel. Selskabet henviser til, at tilstandsrapporten i pkt. 1, 4 og 11 med rødt hus anfører forhold, som kan have været medvirkende til, at brandkammen var porøs.

Af selskabets bygningssagkyndiges besvarelse af spørgsmål stillet af selskabet fremgår bl.a.:

"2) Jeg vil høre, om du kan svare på, om renovering af tagkonstruktionen har været årsag/medvirkende årsag til, at dele af brandkammen falder ned. *"Ja alle gamle lægter er jo fjernet og de har været indmuret i brandkammen og de har også fjernet zink -og blyinddækningen samt selve de gamle eternitbølgeplader. Jeg tvivler på at håndværkerne har været særlig blide ved en sådan nedrivning."* 3) Vil du mene, at brandmuren ville have holdt i mange år endnu, hvis kundens håndværkere ikke havde opstartet renoveringen af tagkonstruktionen. *"Ja - den skulle vedligeholdes på normal vis, det er primært fuger og puds mv."*

Af udtalelse fra klagerens murer af 18/9 2023 fremgår bl.a.: "Jeg beklager at en konsulent fra Danske Boligforsikring har undervurderet min viden som murermester. Jeg henholder mig til Bygningsreglementet, kapitel 6: brandforhold - stk. 3: "Brandvægge og brandsektionsvægge skal opføres over taget med en forsvarlig afdækningsbrandkam af samme konstruktion som underliggende væg med en højde af mindst 0,3 m. målt vinkelret over tagfladen. Murede brandkamme skal have vandrette skifter."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold 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.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at brandkammen, der er opført omkring 1850, er fejlkonstrueret. Nævnet har bl.a. lagt vægt på selskabets besigtigelseskonsulents oplysninger om, at brandkammen er udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet finder, at den omstændighed, at brandkammens konstruktion ind mod

Ankenævnet for Forsikring

11.

101567

klageren i forbindelse med en senere tagudskiftning hos naboen er bibeholdt, ikke udgør bevis for, at brandkammen skal overholde reglerne i senere bygningsreglementer end opførelsetidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved brandkammen mod naboen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder også, at klageren ikke har godtgjort ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på selskabets oplysning om, at brandkammen i overensstemmelse med datidig byggeskik var integreret således med spær og tagbelægning, at udskiftning af taget vanskeligt kunne udføres uden risiko for skader på brandkammen, hvorfor reparationen af brandkammen må anses som naturligt forbundet med tagudskiftningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af pkt. 1, 4 og 11 i tilstandsrapporten med karakteren rødt hus, at der omkring brandkammen er risiko for vandindtrængen med skade på omkring- og underliggende konstruktioner herunder spær mv., og at der ikke er oplysninger om, at klageren forud for tagudskiftningen havde udbedret forholdene. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække eventuelle merudgifter til reparation af tagkammen som følge af dennes dårlige stand på tagudskiftningstidspunktet.

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

12.

101567

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HJNB', is written over a faint, light blue rectangular stamp.

Hans-Jørgen Nymark Beck