

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 101604:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 1/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Jeg købte huset på ... i sommeren 2022, hvor en tilstandsrapport blev udarbejdet (bilag nr. 1). I tilstandsrapporten blev taget fremhævet med 2 mindre forhold: Tagpapbelægningen fremstår med enkelte dampbuler og lunger på tagfladen. Disse forhold blev vurderet af en tagdækker til at koste 3.500 kr at udbedre. Vi valgte at tegne en ejerskifteforsikring til ejendommen med følgende policenummer ... (se bilag nr. 2 og 3).

Vi overtog huset i november 2022, hvor vi i slutningen af februar 2023 gik i gang med en større tagrenovering af huset. Vi blev hurtigt gjort opmærksomme på, at der var noget galt med taget på carporten, da taget var dækket imellem 70-80% vand (se bilag nr. 4 og 5). Herefter anmeldte vi skaden til Gjensidige under skadenummer Vi mente, at problemet langt oversteg de enkelte dampbuler og lunger, som tidligere var beskrevet i tilstandsrapporten.

Gjensidige afviste vores krav den 03.04.2023 med henvisning til tilstandsrapporten, hvor det blev beskrevet som enkle dampbuler og lunger. Samme dag klagede jeg over deres afgørelse ved at vedhæfte et byg-erfa-blad, som beskrev, hvad en dampbule er (bilag nr. 6).

Herefter genoptog Gjensidige sagen og sendte en taksator. Efter taksatoren havde besigtiget taget, blev sagen afvist den 23.05.2023, da det blev vurderet, at carportens tilstand efter dens alder på 49 år var helt normal. Jeg klagede igen over denne afgørelse den 24.05.2023 med henvisning

Ankenævnet for Forsikring

2.

101604

til, at de anvendte spær var for små efter træ 52 og 57, og at taget hang 3,5 cm i midten, hvilket forhindrede korrekt afløb af vandet.

Den 27.06.2023 fastholdt Gjensidige deres afslag. Jeg klagede igen den 02.07.2023 og gjorde opmærksom på, at taget ikke var opført efter husets tegninger, og at de anvendte spær var markant underdimensionerede. Jeg estimerede, at omkostningerne til udbedring nu var væsentligt større, da alle spærene skulle udskiftes. Der blev estimeret en udgift på 80-100.000 kr.

Gjensidige fastholdt deres afslag den 11.07.2023 med begrundelsen, at der ikke var fremkommet nye oplysninger i sagen. Jeg klagede igen den 08.08.2023 til Gjensidiges Klageansvarlige Enhed.

I mellemtiden kontaktede jeg rådgivende ingeniør og beskikket byggesagkyndig ... fra Han bekræftede, at der var en konstruktionsfejl i tagets opbygning, og jeg vedhæfter hans udtalelse fra den 7. august 2023 (bilag nr. 7).

Gjensidige genoptog sagen den 07.12.2023 og bestilte en rapport fra OBH-Gruppen ... (bilag nr. 8). Rapporten blev modtaget den 08.01.2024.

I denne, som er udarbejdet af en bygningskonstruktør, bliver følgende på ny opdaget: Spærene er ikke kun alt for små, men de ligger også med alt for stor afstand, og vinklen er 37% større end angivet på tegningerne.

Så som [klagerens byggesagkyndige] tidligere i sagens forløb har påpeget, er der tale om en konstruktionsfejl i tagets opbygning.

OBH-Gruppen mener dog, at taget kun har sat sig i de første leveår: Dette bestrider jeg, og der er heller ikke dokumentation for dette. Men fordi spærene er alt for små og ligger med for stor afstand, giver de efter, og med årene bliver vandlasten større og større med overvejende sandsynlighed for træthedsbrud.

Gjensidige tilbød også at opsætte et ekstra nedløb, som skulle være synligt, og maksimalt koste 10.000 kr. Jeg afviste dette med følgende begrundelser:

Nedløbet ville skulle placeres midt på døren (se Bilag nr. 9) for at få vandet væk fra taget.

Vi er forpligtede til at oplyse om en fejlkonstruktion ved salg af huset, og dette vil have indflydelse på salgsprisen.

Gjensidige gav et afslag den 08.01.2024.

D. 30.01.2024 påklager jeg på ny deres afgørelse. Jeg har denne gang henvendt mig igen til rådgivende ingeniør og beskikket byggesagkyndig ... som beskriver følgende med de nye oplysninger (Se bilag nr. 10 og 11) og efterfølgende laver en beregning, som efterviser, at taget kun må have en nedbøjning på 9,1 mm. Carportens nedbøjning er på 37 mm, hvilket er 306,6% større end hvad Teknisk Ståbi udgave 26 tillader.

Jeg henviser til forsikringen med policenummer ... (bilag nr. 2) og dens betingelser (Bilag nr. 3) og fremhæver, at de dækker kraftig nedbøjning som 306,6% er (se bilag nr. 12).

Ankenævnet for Forsikring

3.

101604

Den 02.04.2024 fastholder Gjensidige deres afslag og vil ikke længere gå videre med sagen og henviser til jer.

Følgende forhold er fremkommet under sagens forløb:

Carporttaget er ikke opført efter husets tegninger, idet der er anvendt alt for små spær, og ligeledes lægger spærreafstanden 37% større end angivet.

Der er pt. En nedbøjning på 306,6% større end Teknisk Ståbis anvisninger.

Taget vil med årene blive med overvejende sandsynlighed giv efter for træthedsbrud.

Jeg håber, at overstående oplysninger om sagens forløb giver jer de nødvendige informationer til at kunne behandle sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker mine omkostninger til at udbedre min skade."

Selskabet har den 3/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for underdimensioneret bjælkelag for carport tag.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et enfamilie hus opført i 1974. Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. november 2022 og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (bilag 2).

Forsikringsbetingelser nr. 2535006 er gældende (bilag 3). Tilstandsrapporten er udarbejdet den 13. juli 2022 (bilag 1).

Overordnet sagsforløb

Klager anmelder den 14. marts 2023, at 'Afløbet har det højeste punkt på taget, som betyder at næste hele tage står under vand'.

Det anmeldte afvises som dækningsberettigende (bilag A, 23. maj 2023).

Klager er ikke enig, hvorefter det anmeldte besigtiges af taksator, som heller ikke afdækker skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af carportens konstruktionsmæssige udførelse samt anmærkninger nr. 12 i tilstandsrapporten (bilag B). Skadeafdelingen afviser herefter dækning (bilag A, afvisning pr. 27. juni 2023).

Klager fastholder, at fejlkonstruktionen er udtryk for dækningsberettigende skade, dokumenterede ved kommentar fra ingeniør (bilag 7) og klager til Klageansvarlig Enhed.

Forholdet besigtiges herefter ved ekstern rådgiver (OBH), som konstaterer at carporten er udført tidstypisk og i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende i 1974, herunder også

det udførte afløb til afvanding af tag. Konstruktionen fremstår med kendt udførelsesproblematik i form af vand på tagbelægningen.

Ekstern rådgiver anfører at carportens bjælkelag er underdimensioneret, men dette ikke har manifesteret sig i dækningsberettigende forhold (bilag 8). Etablering af nyt afløb nævnes.

Skadeafdelingen kan fortsat ikke anerkende at carportens dimensionering er udtryk for dækningsberettigende skade og fastholder afgørelsen, dog således at der tilbydes dækning til nyt afløb i carporttag (bilag A, 8. januar 2024).

Klager fastholder krav om ny tagkonstruktion på carporten, og kan heller ikke acceptere løsning med ekstra afløb og sender billede samt mail fra klagers rådgiver (bilag 9, 10 og 11).

Klageansvarlige Enhed behandler herefter klagen, men finder ikke grundlag for at ændre skadeafdelingens afgørelse (bilag C), vi henviser i det hele til svar fra Klageansvarlig enhed, også for et uddybende sagsforløb.

Vores vurdering

Indledningsvis skal vi bemærke, at det ifølge de almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise rigtigheden og størrelsen af et krav.

Det indklagede forhold angår tag på carport i 1974. Carporten er opført i umiddelbar forlængelse af beboelsesbygningen, dog på en sådan måde at der er tale om en selvstændig konstruktion med selvstændig og med en anden tagkonstruktion og -belægning i forhold til beboelsen (bilag D).

Anmærkning nr. 12 i tilstandsrapporten (bilag 1) er relevant for det anmeldte:

Anmærkningen angår ikke alene dampbuler, men også lunger på tagfladen. Lunger vil bl.a. medføre, at der står vand på tagfladen, som kan medføre vandindtrængen i den underliggende konstruktion, jf. anmærkningens note i risikovurderingen.

Ad besigtigelsesnotat fra ekstern rådgiver af 20. december 2023 (bilag 8)

Det anføres, at garagen er etableret med fladt tag uden nævneværdigt fald mod afløb, men at dette var sædvanligt på opførelsestidspunktet, da der på daværende tidspunkt ikke var lovkrav om fald mod afløb.

Om tagnedløb i taghjørner anføres, at dette også er sædvanligt, og at det må forventes, at der på tage fra denne periode vil stå vand på tagfladen. Det anføres videre, at manglende fald erfaringsmæssigt giver problemer i forhold til den nedbøjning, som naturligt indtræffer på bjælkespær over tid, og vil medføre at tagnedløbet står højere end den omkringliggende overflade.

Det bemærkes, at den aktuelle spærdimension og afstand afviger fra byggetegningerne og udførelsen er underdimensioneret. Det vurderes, at nedbøjningen er kommet i løbet af konstruktionens første leveår.

Ekstern rådgiver anfører videre, at blankt vand ikke i sig selv nødvendigvis giver anledning til skader, men at eventuelle mindre utætheder / samlinger i tagpappen er mere eksponeret ved stående vand, og at der kan være risiko for at vandbelastningen kan medføre øgede nedbøjninger. Det anføres dog, at der ingen aktuelle skader er som følge af den stående vandmængde.

Endelig anføres det, at tagets alder taget i betragtning er det formentlig usandsynligt, at der vil ske kollaps af tagkonstruktionen ved almindelig vandbelastning. Ved større mængder sne kan det dog være nødvendigt at rydde taget for at mindske belastningen – men at dette anbefales i alle tilfælde.

Samlet må vi konstatere, at ekstern rådgiver fastslår at konstruktionen er udført tidstypisk, at der ikke er konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade, og dermed ikke dækningsberettigende forhold.

Ad klagers rådgivers udateret mail (bilag 7) samt mail af 10. januar 2023 og teknisk grundlag (bilag 10 og 11)

Rådgiver angiver en statisk konklusion, og angiver at carportens bjælkelag er underdimensioneret, herunder en nedbøjning, som vi ikke har verificeret.

Vi noterer os, at klagers rådgiver alene nævner bjælkelagets nedbøjning og risiko for lunger på tagbelægningen, og ikke risiko for brud eller svækkelse af brudstyrken i bjælkelaget.

Der er heller ikke beskrevet nogen form for aktuel skade eller begyndende tegn herpå, herunder tegn på at bjælkekonstruktionen tidligere har været belastet uhensigtsmæssigt.

Vi fastholder ekstern rådgivers (bilag 8, OBH) udtalelse, at bjælkelaget har sat sig i årene efter opførelsen.

Hertil skal vi tilføje, at konstruktionen med sine 50 år har gennemlevet laster/belastninger fra vejrlig, hvorefter konstruktionen har vist sit værd og styrke.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke opfyldt.

Klagers rådgiver angiver lunke svarende til 35 mm på tagbelægningen (bilag 7). Lunken fremgår af sagens billeder (bilag E, billede 4882 og 4883). Det er vores opfattelse, at forholdet er nævnet i tilstandsrapportens anmærkninger nr. 12, og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Sammenfattende for ekstern rådgivers og klager rådgivers vurderinger må vi konstatere, at carportens tagkonstruktion er op- og udført i overensstemmelse med den gældende byggeskik på tidspunktet for opførelsen, og tagkonstruktionen fremstår derfor ikke med nævneværdigt fald mod tagafløb. Det forhold, at tagbelægningen gennem tiden har stået med vand, har medført nedbøjning af/på selve tagbelægningen, hvilket har forårsaget lunger i tagbelægningen, jf. tilstandsrapportens anmærkning.

Det bemærkes, at klager med tilstandsrapportens gul-hus anmærkning nr. 12 ikke alene er informeret om dampbuler, men også om egentlige lunger på tagbelægningen og med note om at forholdet kan udvikle sig og påvirke den underliggende konstruktion.

Det forhold, at klager har fået oplyst, at udbedring kan ske for 3.500 kr., har ikke i sig selv betydning for alvorligheden af anmærkning nr. 12. Det er derimod den byggetekniske værdi af anmærkninger, som har betydning.

I overensstemmelse med gældende praksis er bl.a. fejlkonstruktion eller anden afvigelse i forhold til gældende byggeskik på opførelsestidspunktet ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Derimod er det alene afgørende om skadebegreb er opfyldt.

Vi anfægter ikke, at bjælkelaget i carporten er underdimensioneret, men fastholder at forholdet ikke har manifesteret sig i dækningsberettigende skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad etablering af nyt tag afløb

Vores tilbud om etablering af nyt tag afløb står fortsat ved magt, så taget kan afvandes korrekt.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at afløb ikke placeres foran bryggersdør, som angivet af klager (bilag 9). Henset til at konstruktionen er udført uden fald, vil afløb blive placeret ved belægningens laveste punkt. Dette vil være inde under carportoverdækningen, men afløbet skal naturligvis føres til brønd og dermed vil der blive udført rørføring. Rørføring udføres således, at dette ikke berører adgangsforhold til bygningens bryggers eller carportens naturlige anvendelse.

Ekstern rådgiver antager at afløb kan udføres i niveauet 5.-10.000 kr. (før fradrag fra selvrisko). Vi beder klager om at indhente tilbud og sende det til skadeafdelingen for godkendelse.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at i det omfang klager ønsker at ændre tagkonstruktionen er klager velkommen til at benytte beløbet som tilskud til dette, forudsat at den nye tagkonstruktion udføres efter gældende regler og med korrekt afløb/afvanding.

Ad bygningens værdiforringelse

Værdibegrebet i ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke et økonomisk begreb, men derimod et byggeteknisk værdibegreb, jf. ankenævnets faste praksis.

Ad forsikringsbetingelsernes eksempler på skadeforhold

I relation til forsikringsbetingelsernes punkt 25 med oplistede eksempler (bilag 3, side 13), skal vi nævne, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere. Alle skadetilfælde vurderes særskilt og konkret vurdering på baggrund af de faktiske forhold i det enkelte tilfælde.

Der er ikke konstateret aktuel fysisk skade på carporten som følge af underdimensioneringen, manglende fald til afløb og deraf følgende blankt vand på taget. Manglende fald mod afløb er ikke usædvanligt for en konstruktion på daværende tidspunkt – vi har noteret os, at spær har sat sig, men taget er fortsat tæt, og der er ikke sket faktiske bygningsskader som følge heraf.

Vi noterer os, at ekstern rådgiver anfører, at det ikke er usædvanligt, at træ giver sig, og at den konstaterede nedbøjning vurderes at være sket kort tid efter garagens opførelse (bilag 8)."

Klageren har i brev af 24/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg bestrider, at tilstandsrapporten beskriver de forhold, med at taget står 70-80% under vand samt at taget har en kraftig nedbøjning på mere end 35 mm.

Til støtte for dette henviser jeg til mit bilag nr. 6 og 13, som er Byg-Erfa (byggeriets erfaringsblad).

Af bilag nr. 6 Dampbuler på tagpaptage fremgår det, at dampbuler er små lokale buler, som har en højde på 10 mm. Der er også et billede, som tydeligt viser, hvad en dampbule er.
Af bilag nr. 13 Afvandingsforhold på flade tage fremgår det, at lunker er et lille område på 2 m² og har en lunkedybde på 10 mm.

Så med ovenstående kan man på ingen måde sige, at tilstandsrapporten beskriver de faktiske forhold.

Vores rådgivende ingeniør og beskikket byggesagkyndig ... har, som tidligere nævnt, kigget på tagets opbygninger og kan konstatere, at spærene er for små, og det samme siger tegningerne, idet de foreskrevne spær ikke er blevet anvendt samt at de ligger med alt for stor afstand.

Jeg bestrider OBH-gruppens udsagn om, at taget har sat sig det første år, idet der ikke findes nogen dokumentation for denne påstand.

Gjensidiges udbedringsforslag er afvist, fordi de ville placere et nedløbsrør lige foran vores bagdøre, så dørene ikke kunne åbnes.

Fordi der ligger så meget vand på taget, forringer det levetiden markant på tagpap samt at spærene med overvejende sandsynlighed giver efter for træthedsbrud, idet taget vil sætte sig mere og mere på grund af den større og større vandbelastning, taget udsættes for.

For god ordens skyld oplister jeg lige de hovedsagelige årsager til tagets kraftige nedbøjning: Carporttaget er ikke opført efter husets tegninger, idet der er anvendt alt for små spær, og ligeledes er spærafstanden 37% større end angivet.

Der er pt. en nedbøjning på 306,6% større end Teknisk Ståbis anvisninger.

Taget vil med årene med overvejende sandsynlighed give efter for træthedsbrud.

Såfremt I har behov for yderligere oplysninger til at kunne behandle sagen, skal I endelig vende tilbage."

Selskabet har i brev af 12/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tilstandsrapport

Tilstandsrapporten beskriver skade eller tegne på skade, som vurderes ud fra hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type og 'derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader tilstandsrapporten', jf. tilstandsrapportens oplysninger (bilag 1, side 2, øverst).

Som anført i høringssvar 1 er carportens flade tag etableret uden nævneværdigt fald mod afløb, hvilket var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Problematikken med følger er kendt, jf. besigtigelsesnotat fra ekstern rådgiver (bilag 8).

Det er vores opfattelse, at køber er tilstrækkeligt og behørigt informeret med gult-hus anmærkning med risikobeskrivelse i tilstandsrapporten, da der på daværende tidspunkt ikke var lovkrav om fald mod afløb.

Blot for god ordnes skyld skal vi præcisere, at lunger ikke alene er udtrykt ved 'et lille område på 2 m² og har en lunkedybde på 10 mm', men derimod også kan være store områder, som danner 'søer' på tagfladen.

Klagers henvisning til Byg-Erfa beskrivelse af små lunger angår alene udfyldning af lunger forud for pålægning af nyt tagpap ovenpå eksisterende (bilag 13, side 2, faktaboks), altså en reparation forud for pålægning af nyt tagpap.

Ad spær dimensioneringen

Vi henviser til bemærkninger i høringssvar 1

Ad udbedring med etablering af nyt tagafløb

Vi tilbyder en løsning som svarer til det anførte i høringssvar 1, der vil ikke blive udført nedløbsrør foran bryggersdør.

Ad forringelse af levetiden

Klager er med tilstandsrapportens oplysninger informeret om anmærkningen om dampbuler og lunger, og at dette kan give anledning til fugtindtrængen og følgeskade.

Spær dimensioneringen har ikke manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, henset til konstruktionens alder synes der heller ikke at være nærliggende risiko for skade."

I brev af 13/7 2024 har klageren hertil bl.a. bemærket:

"Hermed mine bemærkninger til Gjensidiges nedlagte påstande vedrørende skadenummer, som omhandler udbedring af tagkonstruktionen på carporttaget.

Bemærkninger:

Jeg vil blot fremhæve, at carporttaget har konstruktionsfejl, idet taget IKKE er opført efter husets gældende tegninger og godkendte tegninger af kommunen. Som tidligere beskrevet er der anvendt alt for små spær, samt at de ligger med 37% større spærafstand end anvist.

Jeg fastholder, at taget med årene vil have en overvejende sandsynlighed for at give efter for træthedsbrud. Her har jeg rådført mig med vores rådgivende ingeniør og beskikkede byggesagkyndige ..., som henviser til hans beregninger.

Såfremt Gjensidige er af en anden opfattelse, kan de jo bare fremlægge beregninger, som afviser, at taget uden problemer kan holde.

Men hvis taget var opført efter husets tegninger, ville vi ALDRIG være i denne situation, idet taget ikke ville have givet efter.

Ved videresalg af ejendommen er vi forpligtede til at oplyse, at carporttaget har en konstruktionsfejl. Det vil få betydning for husets salgspris.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101604

Jeg bestrider, at et ekstra tagedløb vil løse problemet, idet man vil skulle forbi døren, hvor det laveste punkt er. Såfremt man ikke kommer på den anden side af døren, som er det højeste punkt på taget, opnår man samme resultat som i dag.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ CARPORT				
CARPORT - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Tagpapbelægning fremstår med enkelte dampbuler og lunger på i tagfladen.	Forholdet vurderes at give risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion på længere sigt.	-

"

Af selskabets interne besigtigelsesnotat af 2/5 2023 fremgår bl.a.:

"Forhold 1 tag carport

Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:

Garagetag, flad paptag, opbygget på bjælkespær 75x150mm.

Der kan ikke konstateres skade på bjælkelag.

Fald på tag mod afløb målt med 1m lodstok, hvor der svagt fald 8-10mm, mod afløb Aflejring på tag.

Der er aflejring mos/ snavs omkring afløb og kanter. Aflejring grundet vand på tag.

...

Konklusion

- Der kan ikke konstateres skade på bjælkelag
- Der er svagt fald på tag
- Paptag beskrevet i TR med dampbuler og lunger
- Nedbør/ vand samler sig i lunger
- **Forhold ikke omfattet"**

Af udateret mail fra klagerens byggesagkyndig fremgår bl.a.:

"Den totale maksimale ned bøjning med snelast ved spær dimension 75x150 mm regnes til 12,3 mm, hvilket er væsentligt mindre end den målte lunkedybde på 35 mm! Der må være en konstruktionsfejl på tagopbygningen!

Den acceptable lunkestørrelse på 2 m2 og dybde på 10 mm er overskredet jf. vedhæftede fotos. Det vurderes, at med så meget vand på taget som vedhæftede fotos viser, har tagpapdækningen en væsent lig reduceret levetid.

Det anbefales, at undersøge årsagen til konstruktionsfejlen på tagopbygningen og få rettet fejlen."

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

101604

Af det af selskabet indhentede besigtigelsesnotat udfærdiget af OBH af 20/12 2023 fremgår bl.a.:

"Vurdering og konklusion

Vurdering af skadesårsag:

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives kombinerende årsagsvirkninger: underdimensionering og sædvanlig byggemetode.

Ejendommens garage er etableret med fladt tag uden nævneværdigt fald mod afløb. Denne konstruktion må anses for værende sædvanlig for opførelsestidspunktet da der her ikke var lovmæssigt krav til fald mod afløb. Det manglende fald giver erfaringsmæssigt problemer i forhold til den nedbøjning der naturligt vil indtræffe på bjælkespær over tid.

Tagnedløbet for nærværende tag er placeret i tagets hjørne som nu står højere end den omkringliggende tagflade grundet denne nedbøjning. Placeringen af nedløbet i taghjørner er sædvanlig og det må derfor forventes at der på flade tage fra denne periode vil kunne være stående vand på tagfladen.

Når det så er sagt, så er tagkonstruktionen projekteret med en spærddimension på 3½x" (≈90x180 mm) og en spærafstand på ca. 1000 mm. Jf. anvisningen Træ 2-3 (1971) vil den projekterede spærddimension og afstand være egnet til formålet. Ved besigtigelsen kan det dog konstateres at anvendte tømmer er dimensioneret som 75x150 mm tømmer med lokale spærafstande på op mod 1370 mm. Jf. selv samme dimensioneringstabellen fra Træ 2-3 er denne dimensionering og afstand ikke egnet til formålet. Da det ikke på besigtigelsestidspunktet var muligt at fastslå dimensionerne på anvendte krydsfiner kan det ikke fastslås om denne er egnet til den øgede spærafstand.

Svar på opdrag:

1: Er Bjælkespær er for små til spændvidden?

Ja, jf. den på datid gældende anvisning Træ 2-3, bør spærddimensionen være minimum 75x180 mm. Med nutidige dimensioner for konstrukstræ bør spærene, med eksisterende spærafstand dimensioneres til 45x225 mm (K24).

2: Er fald, men det imod midten af taget?

Ja, midten af taget ligger på besigtigelsestidspunktet 37 mm under afløbsniveauet.

3. Kan blankt vand i sig selv give skader på tagbelægningen? Men ses der aktuelt skader grundet det anmeldte?

Blankt vand giver ikke nødvendigvis i sig selv anledning til skader. Eventuelle mindre utætheder i tagpappen og dennes samlinger er dog væsentligt mere eksponeret ved stående vand hvorfor det ikke kan anbefales. Der er også en risiko for at vandbelastningen kan give anledning til øgede nedbøjninger.

Der ses dog ingen aktuelle skader som følge af den stående vandmængde.

4: Er det korrekt, at 80% af taget står under vand?

Der er på besigtigelsestidspunktet stående blank vand på omkring 70% af tagarealet svarede til 20-22 m².

5. Når tage er udsat for stor vandbelastning, vil det så sætte sig mere, og det kan på sigt give kollaps?

Tagets alder taget i betragtning er det formentlig usandsynligt at der vil ske kollaps af tagkonstruktionen ved almindelig vandbelastning. Ved større mængder sne kan det dog være nødvendigt at rydde taget for at mindske belastningen – hvilket i alle tilfælde vil være en god ide.

For et definitivt svar skal konstruktionens brudstyrke eftervises af en ingeniør ud fra følgende forhold: Spærdimension 75x150 mm tømmer, maksimal gennemsnitlig lastopland 1315 mm og lysvidde på 3560 mm. Eftervisning vil dog stadig være et skøn da trækvaliteten er ukendt.

6. Er ikke tale om dampbuler?

Der er få, men ubetydelige dampbuler på tagfladen.

Vurdering af skadesomfang:

Der er nedbøjning og vandansamling på store dele af tagfladen, dog konstateres der på besigtigelsestidspunktet ingen egentlige skader.

Skadens oprindelse:

Før overtagelsestidspunktet ☒ Efter overtagelsestidspunktet ☐

Det er vores vurdering at aktuelle nedbøjninger er fremkommet i løbet af ejendommens første levetår.

Vurdering af regres:

Der fremgår af tilstandsrapport at der er lunger på taget.

Vurdering af skadeudgift:

Der etableres et tagnedløb på tagets laveste punkt, dette føres til eksisterende afløb om muligt. Udbedringen estimeres til kr. 5-10.000,00 inkl. moms."

Af mail fra klagerens byggesagkyndige af 10/1 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har vedhæftet side 307 fra den gældende Teknisk Ståbi udgave 26.

Nedbøjning på træbjælker uden pillhøjde i tagkonstruktioner i boliger og kontorer fra egenlast, må max. være 1/400 af spændvidden for at sikre tilfredsstillende deformation, dvs. med spænd på 3650 mm må nedbøjning max. være 9,1 mm! Jeg vil vurdere, at det er samme krav i en carport med fladt tag tilhørende en bolig. Ved større nedbøjninger end 1/400 vil der være risiko for lunger på taget."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet har fået forelagt fotos af carporttaget.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at det flade tagpaptag på ejendommens carport fra 1974, der er opført i forlængelse af beboelsesbygningen, er dækket af mellem 70-80 % vand, da afløbet sidder for højt. Desuden er de anvendte spær for små, placeret med for stor afstand mellem hinanden, og taget er nedbøjet 3,5 cm i midten, hvilket er over 300 % mere end den tilladte tolerance. Tagkonstruktionen er ikke i overensstemmelse med byggetegningerne, og fejlkonstruktionen har betydning for ejendommens salgspris ved et evt. fremtidigt salg. De anmeldte forhold går klart ud over beskrivelsen i tilstandsrapporten, der alene omtaler enkelte dampbuler og lunger.

Selskabet har tilbudt at etablere et yderligere afløb for at sikre en bedre afvanding af taget. Klageren er utilfreds med selskabets erstatningstilbud. Klageren har anført, at afløbet vil blive placeret foran en dør, og at alle spær skal udskiftes, hvilket vil koste 80.000 – 100.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit erstatningstilbud under henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt i forhold til carportens spærkonstruktion. Selskabet har henvist til, at klagerens rådgiver ikke angiver risiko for brud eller svækkelse af brudstyrken i bjælkelaget, og at der ikke er konstateret aktuel skade. Selskabet har uddybende anført, at det ikke udgør et dækningsberettigende forhold, at bjælkelaget har sat sig i årene efter opførelsen, da konstruktionen med sine 50 år har gennemlevet laster/belastninger fra vejrlig, hvorfor konstruktionen har vist sit værd og styrke. Selskabet har også henvist til, at lunken på 35 mm på tagbelægningen er nævnt i tilstandsrapportens anmærkninger nr. 12, og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Hvad angår selskabets erstatningstilbud, har selskabet anført, at afløbet ikke placeres foran bryggersdør, som angivet af klageren. Selskabet har herved anført, at "Henset til at konstruktionen er udført uden fald, vil afløb blive placeret ved belægningens laveste punkt. Dette vil være inde under carportoverdækningen, men afløbet skal naturligvis føres til brønd og dermed vil der blive udført rørføring. Rørføring udføres således, at dette ikke berører adgangsforhold til bygningens bryggers eller carportens naturlige anvendelse."

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden og størrelsen heraf. Det er således også klageren, der skal bevise, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101604

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at beskrivelsen i tilstandsrapporten af lunger i tagkonstruktion efter nævnets opfattelse ikke er klart forkert beskrevet, idet det fremgår af punkt 12 med gult hus, at "Tagpapbelægning fremstår med enkelte dampbuler og lunger på tagfladen. Risiko: Forholdet vurderes at give risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion på længere sigt."

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at spærkonstruktionen er underdimensioneret i et omfang, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til, at konstruktionen på overtagelsestidspunktet havde fungeret i næsten 50 år. Det som klageren heroverfor har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at den løsning, som selskabet har tilbudt med etablering af et yderligere nedløbsrør, må antages væsentligt at afhjælpe problemerne med, at der står blankt vand på størstedelen af taget. På baggrund af selskabets oplysninger finder nævnet at måtte lægge til grund, at nedløbsrøret bliver placeret hensigtsmæssigt i forhold til ejendommens døre o.l.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand 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 sag 96166, 95647 og 93332.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

101604



Jens Kruse Mikkelsen

formand