

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102238:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 5/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Under udskiftning af tag på udhus, konstaterede den udførende tømrer, at de bærende spær havde lidt eller ingen kontakt med murværket. Tømrer understøtter hele konstruktionen, da der vurderes nedstyrtningsfare (se bilag 5)

Skaden var skjult, da den ikke kunne konstateres før taget blev nedrevet og der var udsyn direkte oppefra ned på muren.

Den byggesagkyndige der har udfærdiget tilstandsrapporten har bekræftet at skaden ikke er omfattet af tilstandsrapporten og forsikringsselskabet i øvrigt bør dække skaden (se bilag 4).

Dansk boligforsikring har dog afvist sagen, med argumentation omkring forhold indgår i tilstandsrapport (se bilag 1-3).

Det skal understreges at det på intet tidspunkt har været planlagt at udføre arbejde på murværk eller spær konstruktion, blot udskiftning af selve taget.

Billede dokumentation er vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsselskabet bør vedkende sig erstatningsansvar for den anmeldte skade og udbedre murværk og fundament, samt understøtte spær konstruktion der har indvirkning på den omtalte mur."

Selskabet har den 18/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører klagers planlagte udskiftning af tagbelægning på staldbygning, hvor klager forventer dækning til ny spærkonstruktion, efterfundering og opretning af murværk mod øst.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist skader på overtagelsestidspunktet, der kan siges at gå ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af bygningens alder og tilstandsrapportens oplysninger.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 13. september 2023.

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

Den 7. februar 2024 anmelder klager, at sætninger i murværk har givet følgeskade på tagkonstruktionen, som klager vurderer, medfører risiko for nedstyrtning. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Der fremsendes afgørelse af 19. februar 2024, som klager fremsætter indsigelse omkring, hvorefter der den 20. februar 2024 tilbydes besigtigelse. Korrespondancen fremlægges som bilag D.

Den 16. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 13. juni 2024 afviser DBF dækning på baggrund af besigtigelsen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 5. august 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, i forbindelse med klagers udskiftning af tagbelægningen, dækning til ny spærkonstruktion, efterfundering og opretning af murværk ved staldbygningen mod øst.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 var skadeforhold ved staldbygningens tag og murværk, som går ud over tilstandsrapportens anmærkninger.

Der er tale om en staldbygning opført i år 1900, som således på anmeldelsestidspunktet er 123 år. Anmeldelsen er modtaget efter klagers påbegyndte planlagt udskiftning af tagbelægningen.

Konsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at staldbygningen er udført sædvanligt med syldstensfundament, massivt murværk og eternittag. Spær og tagbelægning på staldbygning var blevet skiftet af klager forud for besigtigelsen.

Der blev forevist en sætning ved staldbygningens ydervæg mod øst ved indgang til staldbygningen. Konsulenten beskriver, at murværket ved måling ses at hælde udad i toppen varierende 1-5,5 cm fra bund til top af murværk. Der er således ikke noget underligt i, at bjælke-spær/etageadskillelsen - som netop har anlæg på ydervæggen - tilsvarende ses med varierende vederlag. Der kunne tilsvarende konstateres lodret sætningsrevne mellem ydervæg og skillevæg ved yderdør til staldbygningen (foto 10 og 11).

Tilstandsrapporten indeholder 21 anmærkninger alene på staldbygningen. Ovennævnte sætning ses ligeledes anmærket som en kritisk skade (rød) i pkt. 42, hvor det fremgår at: 'Skillevæg har sætningsrevner i elementsamlinger mellem skillevæg og ydervæg ved yderdør. Der er risiko for, at skaden udvikler sig på kort sigt. Årsagen skønnes at være mangelfuld stabilitet. Endvidere er der også anmærket kritisk skade (rød) vedrørende begyndende nedbrydning i etageadskillelsen med risiko for personskade og nedstyrtning i pkt. 44. Risikoen er netop også årsagen til, at den byggesagkyndige ikke har været i tagrummet iht. tilstandsrapportens s. 9, som der også er henvist til i policeforbeholdet. Klager kan ikke have haft en berettiget forventning om, at det er muligt udelukkende at skifte tagbelægningen, idet bjælker/spærfødder netop er en del af etageadskillelsen.

Der er herudover tre gule anmærkninger i tilstandsrapportens pkt. 34, 35 og 37, som er generelt formuleret omkring sætningsrevner i murværket, porøse og udfaldne fuger og afskalninger.

Klager har fremlagt mailkorrespondance med [byggesagkyndig, som udarbejdede tilstandsrapporten], omkring hvad der blev konstateret i forbindelse med huseftersynet, som således gav anledning til tilstandsrapportens mange anmærkninger. Den byggesagkyndige har, som det også fremgår af hans relativt uklare svar, ikke kompetence til at vurdere dækningsspørgsmålet i forhold til ejerskifteforsikringen.

Den fremlagte udtalelse fra klagers tømrer, indeholder en kortfattet beskrivelse af forløbet omkring den planlagte tagudskiftning, men ikke nogen nye (tekniske) oplysninger af betydning for ejerskifteforsikringens vurdering.

Klager har ifølge købsaftalen - forud for handlen - foretaget undersøgelser af ejendommen. Klager opfordres til at oplyse, hvilke undersøgelser der er foretaget og resultatet heraf.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 var skadeforhold ved staldbygningen, der kan siges at gå ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af bygningens alder og tilstandsrapportens oplysninger.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 22/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. I Dansk boligforsikring beskrivelse af de 21 forhold i tilstandsrapporten, undlader de at beskrive, at der ikke er bemærkninger til den østlige mur eller spær konstruktionen der hviler på denne (som skadesanmeldelsen omfatter). De lægger vægt på beskrivelse af skade omtalt ift. skillevæg (pkt. 42 i tilstandsrapporten), men dette omfatter selve skillevæggen (indvendig i staldbygning) og ikke ydermuren.

2. I den efterfølgende frase beskriver Dansk boligforsikring begyndende nedbrydning i etageadskillelsen (pkt. 44 i tilstandsrapporten), men undlader igen at beskrive, at det kun er det indvendige i tagrummet som er undtaget. Dette fremgår klart i tilstandsrapporten under bygningsdele der ikke kan besigtiges. Begyndende nedbrydning af tagrum omfatter de brædder man kan gå på inde i tagrummet og som i øvrigt ikke gør det muligt at tilse tværgående spær indefra tagrum. Spær er placeret synlige på undersiden af tagrummet i stueetagen af staldbygningen. Det har således været mulighed for at besigtige spær konstruktionen, med undtagelse af, hvor spær er placeret inde/oven på murværk (ligeledes uden for tagrum, under tagplader).

3. I Dansk boligforsikrings bemærkninger vedr. den byggesagkyndige fra ... der har udfærdiget selve tilstandsrapporten beskriver de, at han har givet et uklart svar. Den byggesagkyndige har givet hans vurdering omkring, at det er en skjult skade, da det ikke har været muligt at besigtige tagfoden, før end taget er nedtaget under hans besigtigelse. Det må betragtes som et meget klart svar og hans faglige vurdering som byggesagkyndig (altså at skaden har været skjult siden før overtagelsen). I øvrigt er alle Dansk boligforsikrings argumenter for at afvise skaden, netop opbygget omkring tilstandsrapporten som er den pågældende byggesagkyndige har udfærdiget og hvor han i øvrigt ikke har omtalt den østlige mur eller spær konstruktion på denne.

4. Dansk boligforsikring vurderer at tømrers udtalelse ikke tilfører nye tekniske oplysninger, det står uklart hvilke tekniske oplysninger dansk boligforsikring skulle have ønsket. Tømrers udtalelse står som klagers vidne på, at der ved overtagelsestidspunktet netop var et skadesforhold ved staldbygningen og den i øvrigt blev erkendt inden nød-understøttelsen blev etableret.

5. I ft. Dansk boligforsikrings spørgsmål vedr. undersøgelse foretaget af klager før handlen følger besvarelse. Før handlen blev ejendommen besigtiget med tømrer, for gennemgang af muligheder for at åbne op i stuehusets stueetage, samt muligheder for at etablere et badeværelse på 1. sal. Derudover besigtigede tømrer spær konstruktion i gildesalen ift. mulighed for udskiftning af tag. Der blev ikke besigtiget staldbygning eller spær konstruktion nedefra, da renoveringsplaner ikke omfattede denne. Tømrer tilså ligesom den byggesagkyndige fra ... tagrum på staldbygning gennem lem på gavl og konstaterede ikke forhold der skulle betragtes ift. udskiftning af tag, da spær konstruktion inde i tagrum var stabile og ikke begyndt nedbrudte.

6. Sidst konkluderer Dansk boligforsikring, at forhold i staldbygning er hvad klager måtte forvente i ft. bygnings alder og forhold i tilstandsrapport. Bygningens alder og forhold i tilstandsrapporten der ikke omfatter det erkendte skadesforhold, bør ikke have indflydelse på skjulte skader, der har været der fra overtagelsesdagen og i øvrigt ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring argumentation bygger generelt på forhold ved staldbygningen, som ikke omfatter den anmeldte skade. De forsøger at afvise sagen igen ved at påstå forkerte faktuelle oplysninger, som eks. at etageadskillelsen er undtaget af tilstandsrapporten, selvom ordlyden i tilstandsrapporten beskriver tagrum (ikke etageadskillelse) og kun udtager det indvendige heraf. Alene at Dansk boligforsikring stiller spørgsmålstegn ved den udtalelse som er lavet af den byggesagkyndige fra ..., (der har udfærdiget selve tilstandsrapporten), hvor han faktisk og klart beskriver at skadesforhold er skjult for besigtigelse, bør resultere i et krav mod Dansk boligforsikring om retmæssigt at skulle dækkes skadesomfang for udbedring af murværk og spær konstruktion, for at understøtte bygningen og tagkonstruktionen."

Ankenævnet for Forsikring

5.

102238

Selskabet har i brev af 11/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager argumenterer for, at den byggesagkyndige ikke kunne se, at spærene havde varierende vederlag på ydervæggen, og derfor ikke har noget med anmærkningerne i tilstandsrapporten at gøre.

DBF mener omvendt ikke, at klager kunne have en berettiget forventning om, at det ville være tilstrækkeligt eller muligt alene at skifte tagbelægningen, henset til alderen og tilstandsrapportens betydelige anmærkninger omkring staldbygningen.

Fremhævelsen af anmærkningen i pkt. 42, er netop fordi, at den beskriver mekanismen omkring det anmeldte forhold. Ydervæggen har sat sig ud ad i toppen, derfor er sætningen mellem skillevæggen og ydervæggen opstået. Spærene har således naturligt også fået et varierende vederlag på ydervæggen, som det kan ses på de to billeder klager har taget, inden udbedringen blev foretaget.

Den byggesagkyndige har lige præcis anmærket det som en kritisk skade, da han vurderede at: 'Der er risiko for skaden udvikler sig på kort sigt, idet årsagen skønnes at være mangelfuld stabilitet.'

En kritisk skade er, som beskrevet i tilstandsrapportens s. 11, udtryk for, at: 'Skaden allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele'.

Henset til at klager på DBF' opfordring bekræfter, at der er foretaget gennemgang af staldbygningens tagkonstruktion sammen med tømrer, forud for indgåelsen af handlen opfordres klager til tilsvarende at fremlægge dette, herunder korrespondancen herom med sælger."

Klageren har i brev af 12/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. ...

...

Ovenstående har heller ikke været tilfældet, der har været en forventning omkring der kunne opstå forhold der skulle udbedres i fm. udskiftning af selve taget.

Dog har der fra start været en klar forventning omkring, at de bærende spær ville bidrage til understøttelse, samt der var en mur de var understøttet af. Det må være en generel betragtning for boligejere der vælger at udskifte tag at konstruktionen er understøttende, medmindre andet er beskrevet i tilstandsrapporten, uanset alder af bygning.

...

2. ...

DBF beskriver mekanismen omkring pkt. 42 i tilstandsrapporten, hvad DBF mener med mekanismen fremstår ikke konkret og uforståeligt, hvad der menes. DBF beskriver ydermere hvorfor ydervæggen har sat sig udad, men henviser ikke til, hvor de mener det skulle fremgå af tilstandsrapporten. Pkt. 42 i tilstandsrapporten beskriver faktisk at skillevæggen har sætningsrevner i elementsamling mellem skillevæg og ydervæg. Der er ingen anmærkninger på selve ydervæggen i ft. sætningsskader eller revner, heller ej at ydervæggen har sat sig udad, eller der ikke skulle være understøttelsen af de bærende spær.

Ankenævnet for Forsikring

6.

102238

Det er ligeledes fastslået af klagers indledningsvise udlægning af sagen, at den byggesagkyndige der har udfærdiget selve tilstandsrapporten har bekræftet at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

3. ...

Som beskrevet i klagers svar på DBF indledningsvise kommentering på klagers udlægning af sagen, har tømrer ikke lavet en gennemgang af staldbygningens tagkonstruktion, han har blot tilset den kort gennem lem på gavlen. Tømrer har ikke kommunikeret hverken mundtligt eller skriftligt i ft. nogen form for anmærkninger på staldens tagkonstruktion. Der har ligeledes ikke været nogen form for mundtlig eller skriftlig kommunikation mellem køber og sælger i ft. tagkonstruktion eller staldbygningens stand i det hele taget.

4. ...

Det bemærkes at der ikke er et høringssvar fra DBF d. 10. oktober, hvorfor det fremstår uklart hvilket høringssvar som fastholdes?

Klager fastholder både udlægning af sagen 09-09-2024, samt kommentering på DBF udlægning af sagen 22-20-2024."

Selskabet har i brev af 3/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ingen tvivl om, at klager og DBF opfatter sagen forskelligt, hvilket netop også er årsagen til, at sagen er endt hos Ankenævnet for Forsikring.

Klager lægger fortsat stor vægt på sin samtale og efterfølgende mailkorrespondance med [bygningssagkyndige]

Det at den byggesagkyndige svarer, at han ikke kunne have givet det en separat anmærkning, at spærene havde varierende vederlag på murværket mod øst, fordi tagfoden ikke var mulig at se under huseftersynet, ændrer efter DBF's opfattelse ikke vurderingen af sagen.

Den byggesagkyndige har ikke kompetence til at vurdere ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvilket den byggesagkyndige også selv gør opmærksom på. Mailen kan efter DBF's opfattelse ikke tillægges nogen selvstændig betydning.

DBF fastholder således de allerede fremsatte bemærkninger vedrørende anmærkningerne i tilstandsrapporten. Herunder men ikke alene tilstandsrapportens pkt. 42, hvor det direkte fremgår, at der er risiko for udvikling af sætningen på kort sigt, ligesom det vurderes at skyldes mangelfuld stabilitet.

Hvis Ankenævnet skulle nå frem til at give klager medhold, er det efter DBF's opfattelse et problem, at klager fortsat ikke ønsker at følge DBF opfordring om fuldt at oplyse sagen. Klager har fremsat nogle bemærkninger om, hvad tømreren kiggede på i forbindelse med undersøgelserne af mulighederne for den ønskede tagudskiftning, men det står fortsat ikke klart for DBF præcis hvilket kendskab undersøgelserne bibragte, og som førte til beslutning om køb med det forhandlede nedslag i købesummen."

Ankenævnet for Forsikring

7.

102238

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/9 2023 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:
Enfamilieshus

...

Byggeår:
1909

...

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1909	95	-	2	49	144	-
B	Stald/gildesal	1900	173	-	1	-	-	173

...

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

1. sal: Tagrum: Skunkrum mod øst kunne ikke besigtiges på grund af fastholdt isolering.

1. sal: Tagrum: Skunkrum mod vest er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

1. sal: Tagrum: Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af lav højde.

Kælder: Krybekælder: Krybekælder er ikke besigtiget grundet manglende adgang.

Stald/gildesal.

Stueplan: Tagrum: Tagrum er generelt ikke synet ordentligt indefra pga. Risiko og nedbrydning af indvendigt etagedæk, er besigtiget fra lemområder. Skader indvendigt i tagrum undtages.

...

STALD/GILDESAL – YDERVÆGGE

Nr. Vurdering Skade Risiko Bemærkning

...

34		Murværket har en sætningsrevne blandt andet mod syd ved gavlen til stalden.	Da det er den som også ses på bagmuren, kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
35		Murværket har flere porøse og udfaldne fuger blandt andet mod øst, ved gavlen ind til gildesalen.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvis de ikke udbedres.	-
36		Murværket har revner mod nord i den vestlig ende, under vindue.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvis det ikke udbedres	-
37		Murværket har generelt afskalninger og et område med puds med manglende vedhæftning mod øst.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102238

...

STALD/GILDESAL – Stueplan – stald

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Bagmur har sætningsrevner mod nord.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-
39		Bagmur har flere pudsafskalninger og afskalninger.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.	-
40		Bagmur har sætningsrevner under vindue mod vest.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
41		Bagmur har revner over vindue mod øst.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
42		Skillevæg har sætningsrevner i elementsamlinger mellem skillevæg og ydervæg, ved yderdør.	Der er risiko for at skaden udvikler sig på kort sigt.	Årsagen skønnes at være mangelfuld stabilitet.

...

STALD/GILDESAL. - Stueplan - Tagrum			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
43		Etageadskillelsen har spor efter borebiller.	-
44		Etageadskillelsen har begyndende nedbrydning.	Forholdet kan medføre fare for personskade, ved nedstyrtning.

Af klagerens skadesanmeldelse af 7/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)?

07/02/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Tømrer er i gang med at udskifte tag, hvor tagplader er taget af så nede læggene konstruktion er visuel.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Sætninger i murværket har givet følgeskade til tagkonstruktion, hvor der vurderes fare for nedstyrtning. Muren er skredet så langt ud, at der nærmest ikke er kontakt med spær på tagkonstruktion."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Sætnings skade i murværk, forsager risiko for sammenstyrtning af tagkonstruktion

Anmeldt forhold omhandler bygning:

Litra A

...

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives en sætning i udhusets fundament i årene efter opførelsen. Sætninger i fundamenter på ældre ejendomme, er almindeligt forekommende. (Der er vedhæftet en beskrivelse fra Bolius, vedrørende sætninger der ikke længere udvikler sig) Denne sætning vurderes ikke at være aktiv længere.

FT opdager skaden da de er i gang med udskiftning af tagbelægningen på udhuset mod Vest.

Ved besigtigelsen har tømreren etableret ny tagbelægning samt indlagt en understøttende rem til de nye spær. Det har ikke været muligt at udmåle evt. nedbøjninger, da den planlagte renovering ikke blev standset, da det anmeldte forhold, blev opdaget.

Ved udmåling af hele facademuren mod øst ses der en udad hældning på hushjørnet mod Nord/Øst, på 3 cm. Den Østvendte facade ind imod terrassen, ved døråbningen ind til gangen, ses der en udad hældning i toppen på ca. 5,5 cm.

I det indvendige hjørne mod Nord/Øst har væggen en udad hældning på under 1 cm.

På indvendig side i gangen, ses der revnedannelse imellem det tilstødende skillerum og bagsiden af facademuren. Skillerummet er ikke sammenmuret med facademuren. Den indvendige side af facademuren fremstår med stedvise revnedannelser mod Øst, bla. over muråbningen. Det kan ikke udelukkes at nogle af revnedannelserne kan være opstået som følge af hul tagninger, til de nye spær.

På udvendig side på facademuren, ses der ingen aftegninger af revnedannelser i den kalkede overflade. Tømreren har etableret en bærende rem under de nye spær, der hviler af på skillerum og gavl. Trykket er dermed taget af den oprindelige facademur.

Ved påvirkning af facademuren i udadgående retning, er facademuren 'svajende'. Min vurdering er at der er risiko for sammenstyrtning af facademuren, hvis den bliver påvirket af en kraftig storm. Ved at trykket er taget af facademuren, har den mistet en form for stabilitet, og har formentlig ikke været 'svajende' inden tagudskiftningen, men har naturligvis haft den skævhed, som sætningen har påført facademuren. Det Indsendte foto af et bjælkespær der ikke har væsentligt anlæg på facademuren, har ikke været gennemgående, men har haft en længde på 2.40 m - 2.50 m. og lagt af på skillerummet, ind imod midten af det disponible rum. Ligeledes har spæret ikke haft anlæg på muren i en del år, vurderet ud fra den mængde spindelvæv samt halm der havde samlet sig på anlægsfladen på facademuren.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102238

Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet (1900) og er udført efter datidens byggeskik. Der er følgeskader i form af, stedvise ændringer af spærenes placering, i forhold til deres anlægspunkter. Følgeskaderne har ikke forårsaget nogen konstruktive skader. Ligeledes er der opstået stedvise revnedannelser imellem bagsiden af facademuren og skillerumsvæggen mod syd i gangen.

Jeg vurderer at skævheden har været til stede ved overtagelsen som er helt sædvanlig for bygninger fra den tid, men ikke den manglende stabilitet i facadevæg som er opstået efter overtagelsen.

...

Tilstandsrapport

Side 18 - stk. 42

Efter samtale med den BS ... der har lavet TR, har jeg fået oplyst at ovenstående anmærkning omfatter skillerumsmuren ud imod facademuren. (se plantegning med påtegning Blå skrift)."

Af selskabets brev til klageren af 5/7 2024 fremgår bl.a.:

"Bjælkespær er en del af etageadskillelsen, da det har en understøttende funktion. Etageadskillelsen er anmærket med rødt hus under pkt. 44 i tilstandsrapporten for stueplan og tag rum i stald/gildesal. Desuden er revner i skillevæg og yderdør ligeledes anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 42, hvor årsagen skønnes at være mangelfuld stabilitet, som har fået rødt hus. Konsulenten har været i dialog med den byggesagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten, omkring placering af revnerne for dette punkt i tilstandsrapporten.

Der er derfor forud for købet af ejendommen gjort særligt opmærksom på etageadskillelsens beskaffenhed samt revner og der har derfor været mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, inden gennemførelse af købsaftalen. Forholdet anses ikke for at være klart forkert beskrevet. Forholdet der er anmærket i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Se betingelsernes pkt. 4.1."

Af mail til klageren fra den byggesagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten af 16/8 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg husker godt huset nu når jeg ser billederne af det.

...

Jeg mener også ud fra din beskrivelse og billeder, at dette må anses som en skjult skade, da der ikke har været muligheder for at besigtige tagfode, før taget er nedtaget.

Uden jeg er ekspert, på hvilke forhold, og forbehold der er angivet i din ejerskifteforsikring, tænker jeg der er noget de bør dække.

En tank, som nok er drøftet med tømreren, kan de så ikke 'bare' forlænge spæret de 20-30 cm.? Tænker ikke det koster alverdenten. Men uden at have set det der ude, kan det jo være det ikke kan lade sig gøre."

Af udtalelse fra klagerens tømrer af 5/9 2024 fremgår bl.a.:

"Undertegnede opstarter nedrivning af tag start Februar 2024. Da vi får taget af ved ydremuren ind

mod gården, konstatere vi at muren har løsrevet sig fra spær/ bjælkelag. Vi stopper straks arbejdet, og opstarter understøtning af hele bjælkelaget, da der er fare for nedstyrtning.

Udbedring af disse kræver nedbrydning af eksisterende facademur samt bagmur. Der graves ny sokkel. Bagmur mures op i Legablokke og facademur mures op i mursten som vandskures."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen omfatter ikke tagrum over gildesal/stald, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 9."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

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.

...

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne."

Nævnet har fået forelagt fotografier

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1909 med en stald/gildesal fra 1900 – den 1/11 2023. Klageren anmeldte den 7/2 2024, at det i forbindelse med udskiftning af taget på staldbygningen blev opdaget, at sætninger i murværket havde givet følgeskade på tagkonstruktionen. Klageren oplyste, at der var fare for nedstyrtning. Klageren ønsker dækning af udbedring af murværk og fundament og understøttelse af spær konstruktionen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist skader på overtagelsestidspunktet, der kan siges at gå ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af bygningens alder og tilstandsrapportens oplysninger.

Klageren har anført, at skaden blev opdaget af en tømrer under udskiftning af taget på stald/udhus. Tømreren konstaterede, at de bærende spær havde lidt eller ingen kontakt med murværket, og at der var nedstyrtningssfare for konstruktionen. Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade, som ikke kunne ses før nedrivning af taget, og at den byggesagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten har bekræftet, at skaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at selskabet bør dække skaden. Klageren har på intet tidspunkt planlagt at skulle udføre arbejde på murværk eller spær-konstruktionen, blot udskiftning af selve taget.

Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at bygningen – som er 123 år gammel – er udført på sædvanlig vis med syldstensfundament, massivt murværk og eternittag. Selskabet har anført, at bjælkespær/etageadskillelsen er med varierende vederlag, idet det ydre murværk hælder udad i toppen med mellem 1-5,5 cm, og at der i tilstandsrapporten er 21 anmærkninger på staldbygningen, herunder kritisk skade vedrørende nedbrydning i etageadskillelsen med risiko for personskaade og nedstyrtning. Denne risiko er også årsag til, at den byggesagkyndige ikke var i tagrummet ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Selskabet har videre henvist til, at der med rødt hus er beskrevet sætning af murværket. Selskabet har over for nævnet herved bl.a. anført, "Fremhævelsen af anmærkningen i pkt. 42, er netop fordi,

at den beskriver mekanismen omkring det anmeldte forhold. Ydervæggen har sat sig ud ad i toppen, derfor er sætningen mellem skillevæggen og ydervæggen opstået. Spærene har således naturligt også fået et varierende vederlag på ydervæggen, som det kan ses på de to billeder klager har taget, inden udbedringen blev foretaget. Den byggesagkyndige har lige præcis anmærket det som en kritisk skade, da han vurderede at: 'Der er risiko for skaden udvikler sig på kort sigt, idet årsagen skønnes at være mangelfuld stabilitet.'

Selskabet har anført, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke kan have haft en berettiget forventning om, at det var muligt alene at udskifte tagbelægningen, idet bjælker/spærfødder er en del af etageadskillelsen. Selskabet har anført, at den byggesagkyndige – der lavede tilstandsrapporten – ikke er kompetent til at vurdere dækningsspørgsmål i forhold til forsikringen, og at klageren ifølge købsaftalen forud for handlen fik foretaget undersøgelser af ejendommen.

Klageren har anført, at ejendommen før handlen blev besigtiget med en tømrer i forhold til mulighederne for at åbne op i stueetagen og etablering af endnu et badeværelse. Tømreren besigtigede ikke staldbygningen eller spær-konstruktionen nedefra.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 13/9 2023, at tagrummet i stalden ikke var synet ordentligt indefra "pga. risiko og nedbrydning af indvendigt etagedæk, er besigtiget fra lemområder". Det fremgår under "stald/gildesal – ydervægge" punkt 34-37 markeret med "gult hus", at murværket har sætningsrevner bl.a. mod syd, revner mod nord i vestlig ende under vindue, at murværket har flere porøse og udfaldne fuger og afskalninger. Det fremgår af punkt 42 markeret med "rødt hus", at "skillevæg har sætningsrevner i elementsamlinger mellem skillevæg og ydervæg ved yderdør. Der er risiko for at skaden udvikler sig på kort sigt. Årsagen skønnes at være mangelfuld stabilitet", og af punkt 44 markeret med "rødt hus" fremgår det, at "etageadskillelsen har begyndende nedbrydning. Forholdet kan medføre fare for personskaade, ved nedstyrtning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2024, at "årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives en sætning i udhusets fundament i årene efter opførelsen. Sætninger i fundamenter på ældre ejendomme, er almindeligt forekommende. ... Det har ikke været muligt at udmåle evt. nedbøjninger, da den planlagte renovering ikke blev standset, da det anmeldte forhold, blev opdaget. ... Tømreren har etableret en bærende rem under de nye spær, der hviler af på skillerum og gavl. Trykket er dermed taget af den oprindelige facademur. Ved påvirkning af facademuren i udadgående retning, er facademuren 'svajende'. Min vurdering er at der er risiko for sammenstyrtning af facademuren, hvis den bliver påvirket af en kraftig storm. Ved at trykket er taget af facademuren, har den mistet en form for stabilitet, og har formodentlig ikke været 'svajende' inden tagudskiftningen, men har naturligvis haft den skævhed, som sætningen har påført facademuren. Det Indsendte foto af et bjælkespær der ikke har væsentligt anlæg på facademuren, har ikke været gennemgående, men har haft en længde på 2.40 m – 2.50 m. og lagt af på skillerummet, ind imod midten af det disponible rum. Ligeledes har spæret ikke haft anlæg på muren i en del år, vurderet ud fra den mængde spindelvæv samt halm der havde samlet sig på anlægsfladen på facademuren. Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet (1900) og er udført efter datidens byggeskik. Der er følgeskader i form af stedvise ændringer af spærenes placering, i forhold til deres anlægspunkter. Følgeskaderne har ikke forårsaget nogen konstruktive skader. Ligeledes er der opstået stedvise revnedannelser imellem bagsiden af facademuren og skillerumsvæggen mod syd i gangen. Jeg vurderer at skævheden har været til stede ved overtagelsen som er helt sædvanlig for bygninger fra den tid, men ikke den manglende stabilitet i facadevæg som er opstået efter overtagelsen".

Det fremgår af udtalelse fra tømrer indhentet af klageren af 5/9 2024, at "Da vi får taget af ved ydermuren ind mod gården, konstaterer vi at muren har løsrevet sig fra spær/bjælkelag. Vi stopper straks arbejdet, og opstarter understøtning af hele bjælkelaget, da der er farer for nedstyrtning".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 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. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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 det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, og til at der er tale om en staldbygning fra år 1900. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten er beskrevet sætningsrevner, porøs og udfaldne fuger samt afskalninger i ydervæggene. Det fremgår af punkt 42, at der er sætningsrevner i skillevæg i elementsamlinger mellem skillevæg og ydervæg, og i punkt 44 fremgår det, at etageadskillelse har begyndende nedbrydning. Begge forhold er markeret med "rødt hus".

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen af ejendommen den 1/11 2023 – og inden selskabets besigtigelse – påbegyndte udskiftning af tagbelægning på staldbygningen, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at facademuren har mistet en form for stabilitet som følge af tømrerens arbejde. Selskabets konsulent har vurderet, at facademuren formentlig ikke var "svajende" inden det af klageren påbegyndte arbejde, og at bjælkespærret

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102238

formentlig ikke har haft anlæg på ydermuren i flere år, men har lagt af på skillerummet ind imod midten af det disponible rum.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck