902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.038:

xxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på tagkonstruktionen samt revner i sokkel og murværk.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader eller nærliggende risiko for skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979, og at klageren overtog ejendommen den 20/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/9 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| | **1. Fundamenter/sokler** | | |
| | 1.2 Sokkel | K! | Der er svindrevner i soklen og sokkelpudsen.<br><br>Note: Svindrevner i støbte sokler forekommer i hovedparten af alle ejendomme og er uden konstruktiv betydning. |
| ... | | | |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | Tagbelægningen bør renses for mospuder.<br>Note: Mospuder på tagplader holder på fugten med fare for fugtoverføring til underliggende |

| | | |
|---|---|---|
| | | taglægter. (mospuder bør jævnligt nedfejes fra tag med en stiv kost). |
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Der er lettere bagfald på tagrender.<br>Note: Der står en smule vand i tagrender længst væk fra nedløbsrør. |
| 8.8 Spær og lægter | K1 | Gavltrekanter og spær har en smule hældning mod vest.<br>Note: Der er opsat skråafstivning i tagrummet, hvorfor det vurderes at hældningen enten er sket i forbindelse med opførelsen, eller at skråafstivningen er opsat senere." |

Klageren anmeldte den 14/9 2011, at han i forbindelse med renovering af ejendommen konstaterede, at tagkonstruktionen hældede mod vest, og at skaden ifølge en tømrer burde udbedres. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 27/9 2011 og fremkom med besigtigelsesrapport af 28/9 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**

Ved besigtigelsen kunne oprindelige prefabr. gitterspærfag samt oprindelige gavlbeklædninger konstateres at 'vælte' i husets længderetning mod vest, ca. 20 cm. målt over 2 m., hvilket er væsentlige mere end det teoretiske mindstekrav til hældningstolerancer for spærfag af denne type.

Ved besigtigelse af spærfag i tagrum fra oprindelig loftlem i husets vestlige ende samt ny loftlem ca. midtvejs i huset kunne spærfag konstateres afstivet med skråafstivning i form af lægter på underside af spærhoveder.

I husets vestlige ende var lægteafstivning på underside af spærhoveder dog ikke afsluttet korrekt i toppen af det sidste gavlspær. Den ene lægteafstivning i denne ende af huset oplyses at have sluppet ved tagfoden (trukket sig løs).

Skråafstivningen i husets østlige ende lod sig svært besigtige.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres væsentlige deformationer i tagflader eller utætheder i den oprindelige tagdækning bestående af beton tagsten, understrøget med bitumen i.h.t. gældende anvisninger.

<u>Konklusion</u>
Årsagen til at husets oprindelige spærfag 'vælter' vurderes at skyldes manglende udført skråafstivning af samme i forbindelse med opførslen tilbage i 1979. Det kan derudover ikke udelukkes, at spærfagene oprindeligt kan være sat af ude af lod.

Manglende skråafstivning af spærfag kan medføre risiko for at spærfag kan 'vælte'.

Spærfagene kan være 'væltet' yderligere efterfølgende afsætningen tilbage i 1979, hvilket kan ses på den måde hvorpå at tagstenene ikke ligger korrekt af på lægterne. Tagstenene er 'trukket op'. Dog ligger tagfladen jævnt og uden fortandinger.

Idet der er udført afstivning af spærfag er det min vurdering, at der ikke er risiko for yderligere 'væltning' af spærfag.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres væsentlige deformationer i tagflader eller utætheder i den oprindelige tagdækning fra opførslen tilbage i 1979 bestående af beton tagsten, understrøget med bitumen i.h.t. gældende anvisninger."

Med henvisning til at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade afviste selskabet ved brev af 1/12 2011 at yde dækning.

Klageren fik efterfølgende forholdet besigtiget at en ingeniør. Af rapport af 6/1 2012, som blev forelagt selskabet, fremgår bl.a.:

"**Konklusion:**
Det vurderes af undertegnede at nærværende tagkonstruktion har stor fare for at vælte. Tagkonstruktionen er på ingen måde på nuværende tidspunkt sikret mod en sådan væltning.
En sikring af tagkonstruktionen kan gøres med BMF diagonalbånd, påmonteret i h.t. BMF 's anvisning.
Det tilrådes på det kraftigste at denne sikring sker hurtigst muligt.
Når der er sket en sikring af tagkonstruktionen, kan man overveje og gøre forsøg med om det lader sig gøre at rette konstruktionen op igen.
Viser det sig at taget ikke lader sig oprette umiddelbart, anbefales det man demonterer tagsten og taglægter og herefter foretager en opretning.
En fiksering af de givne forhold som en permanent løsning frarådes, da husets handelsværdi dermed vil reduceres meget kraftigt, fordi der vil blive draget tvivl om husets sikkerhed.

På baggrund af ovenstående skal det endnu en gang understreges at det vurderes at der er 'nærliggende risiko' for skade i forbindelse med nærværende tagkonstruktion.
Forholdet vurderes at være fejlbeskrevet i TR, og er det ikke tilfældet har forholdet udviklet sig kraftigt siden nuværende ejere har overtaget huset. Og er det tilfældet er problemstillingen blot så meget værre for så må det konstateres at skaden udvikler sig kraftigt med stor fare for kommende kollaps."

Da selskabet fastholdt sin afgørelse, er sagen indbragt for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Køb af hus den 1. marts 2011. Vores tømrer opdager under renovering at samtlige spærfag er 'væltet' 20 cm over 2 m. Skaden anmeldes derefter til Dansk Boligforsikring, der afviser sagen med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Vi kontakter derefter vores advokat ..., der videre henviser til arkitekt ... ... og ingeniør ... ser på tagkonstruktionen og er dybt uenige i forsikringsselskabets afgørelser. Endvidere mener ... og ..., at karaktergivningen og tilhørende note i tilstandsrapporten, er klart forkert og yderst misvisende beskrevet. Vi medsender ingeniørrapport udarbejdet af ... og bilagt sidste anmeldelse til Dansk boligforsikring ved genbehandling af sagen. Forsikringsselskabet fastholder dog afvisningen med samme begrundelse som tidligere. Se bilag. Den manglende stabilisering af tagkonstruktionen kan forårsage et sammenbrud af hele taget, og med efterfølgende risici for alvor-

lige personskader. Der foretages nu, for egen regning, en foreløbig vindafstivning af begge tagflader, alt i henhold til anbefalingen i Ingeniør ...'s rapport.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Huset er erhvervet i.h.t. tilstandsrapporten og forsikringstilbuddet fra Dansk Boligforsikring.
Vi mener derfor at ejerskifteforsikring bør dække udgifterne ved at få dette tag midlertidigt stabiliseret samt en udbedring af skaden ved en nedtagning af eks. tagsten, opretning eller ny montering af spær, pålægning af tagsten m.m. Da hverken teknikere eller håndværkere tror på, at den eks. spær konstruktion kan trækkes/spændes op til en lodret position, er ovenstående nødvendigt."

Selskabet har i brev af 22/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Den forsikrede ejendom er fra 1979 og vores kunde overtog ejendommen d. 20. februar 2011.

I september anmeldtes tagkonstruktionen, idet håndværkere i forbindelse med en renovering havde pointeret, at tagkonstruktionen havde forskudt sig ca. 20 cm.

Parterne er for så vidt enige om det rent byggetekniske i sagen, nemlig at alle spærrerne er 'væltet' ca. 20 cm, målt over 2 meter. Der henvises til besigtigelsesrapporten og rapporten fra kundens ingeniør ...

Vi har imidlertid afvist at dække en (ny) afstivning af konstruktionen og en opretning, idet vi ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skader med den afstivning, der allerede er lavet, ligesom forsikringstager ikke har krav på en opretning af taget, da skævheden var anmærket i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten, der lå til grund for handlen har den bygningssagkyndige bemærket, at spærrerne 'hælder' (tilstandsrapportens pkt. 8.8), men han oplyser i noten, at der er opsat skråafstivning. Han har vurderet, at der ikke var nærliggende risiko for skade, hvorfor han har givet forholdet en K1 anmærkning.

Den vurdering deler vores besigtigelseskonsulent. Som det fremgår af besigtigelsesrapporten, er det konsulentens vurdering, at spærrene er 'væltet' umiddelbart efter opsætningen, eller at de er opsat ude af lod. Han vurderer, at sætningen er sket inden tagbelægningen er oplagt, idet den fremstår uden huller, fortandinger osv. der typisk ville opstå, hvis spærrene 'væltede' 20 cm. med betontagsten på. Dog vurderer han, at der er sket en mindre yderligere sætning, efter at tagsten er oplagt, det ses ved at tagstenene er 'trukket op' i forhold til lægterne.

Der er ingen deformationer i tagfladen, ingen huller (f.eks. i understrygningen - se billeder), ingen revner eller andre tegn på ødelæggelser som følge af skævheden. Han vurderer derfor, at den skråafstivning, der er lavet (med lægter) har været effektiv, og der ikke er sket yderligere sætninger af spærrene, siden afstivningen er lavet. Som det fremgår af besigtigelsesrapporten, er vores konsulent enig med den bygningssagkyndige i, at der ikke er risiko for skade med den afstivning, der er lavet.

Jeg har kontaktet sælger af ejendommen, idet det fra tilstandsrapporten fremgår, at han har beboet ejendommen i 19 år. Han oplyser, at han ikke har foretaget skråafstivningen i tagkon-

struktionen, hvorfor den må lavet før hans ejertid. Han har i sin ejertid slet ikke bemærket, at spærrene var skæve. Han oplyser, at han også er blevet kontaktet af vores kunde, og har afgivet samme oplysninger til denne. Det ligger derfor fast, at spærrene er 'væltet' før sælgers ejertid, måske helt tilbage ved opførelsen som konsulenten har vurderet. Det ligger også fast, at tagkonstruktionen i hvert fald har fungeret mere end 19 år, uden tegn på skader.

Der er ikke opstået skader som følge af de 'væltede' spær, og da forholdet i hvert fald 19 år - måske 33 - ikke har manifesteret sig i tegn på skader, er der ikke nærliggende risiko for skade. Vores kunde har da også alene anmeldt forholdet, fordi håndværkere gjorde opmærksom på skævhederne - ikke fordi de havde oplevet problemer som følge heraf.

Klagers ingeniør vurderer, at 'der er stor fare for at tagkonstruktionen vælter', men underbygger eller redegør ikke nærmere for sin vurdering. Han tilråder, at afstivningen sker med BMP trækbånd. Som det fremgår, oplyser vores besigtigelseskonsulent, at afstivning med BMF trækbånd vil være en stærkere fiksering, men da den eksisterende afstivning i hvert fald i mere end 19 år har vist sig effektiv, kan en sådan ændring af afstivningen ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til behovet for en opretning af tagkonstruktionen underbygges kravet herom af ingeniøren ikke ud fra et byggeteknisk behov, men ud fra en vurdering af ejendommens salgsværdi. Jeg er ikke enig i hans betragtninger. Skævheden var anmærket i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen, og som det fremgår af bilag ... og ..., købtes huset til udbudsprisen. Skævheden havde derfor ingen betydning for vores kunde, og prisen blev ikke forhandlet.

Ingeniørens udtalelser om, at handelsprisen skulle påvirkes, fordi der vil blive 'draget tvivl om husets sikkerhed' er en cirkulær fejlslutning. Der er netop ikke påvist problemer med stabiliteten af tagkonstruktionen (heller ikke af klagers ingeniør), hvorfor K1 anmærkningen er helt korrekt, og der alene er tale om notering af en opstået skævhed uden konstruktiv betydning.

**3. Konklusion**

Da tagkonstruktionen har fungeret i hvert fald i 19 år - måske i 33 - uden tegn på skader er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ingen fare for skader med den afstivning, der er foretaget. De 'væltede spær' har ingen konstruktion betydning, og da skævheden er anmærket i tilstandsrapporten, kan en opretning ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Over for nævnet har klageren fremlagt en række bilag, herunder en revideret rapport fra ingeniøren, hvori er tilføjet, at forholdet vedrørende tagkonstruktionen burde have fået karakteren K3 i tilstandsrapporten. Han har endvidere fremlagt mailkorrespondance, hvori ingeniøren anfører, at lægterne ikke er tilstrækkelige til at holde konstruktionen, når den er kommet ud af lod. Det kan sømmene ikke holde til. Endelig har klageren fremlagt en erklæring af 24/2 2012 fra den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten. Heraf fremgår bl.a.:

"I forbindelse med genbesigtigelse af ejendommen onsdag den 22-02-2012, konstaterede jeg at tagkonstruktionen har forskubbet sig foroven.

> Det var det samme som jeg konstaterede ved min besigtigelse i 2010, min vurdering var at taget havde forskubbet sig og der efterfølgende var opsat vindafstivninger i form af skrålægter (trykafstivning) fra kip i gavlspær til murrem, sat på undersiden af spær, hvilket var sædvanligt for opførelsesåret 1979.
>
> Det var min klare vurdering at taget ikke efterfølgende har bevæget sig hvorfor karakteren K1 blev vurderet. Dette var min vurdering, da der ikke ses revner i murværk eller i sokler på hjørner, hvad man ofte ser hvis tagkonstruktionen er ustabil."

I brev af 4/3 2012 til nævnet bemærker klageren, at han har konstateret revner i sokkel og murværk ved alle husets hjørner, samt at flere af skrålægterne inklusiv søm er trukket ud af spærene. Udbedringen af sokkelskaderne indgår i hans krav.

Selskabet er uenigt i, at forholdet burde have fået karakteren K3, og bemærker i øvrigt, at der ikke er dokumentation for det af ingeniøren anførte. I brev af 2/5 2012 til nævnet har selskabet yderligere anført følgende:

> "Vores besigtigelseskonsulent afviste umiddelbart at evt. bevægelser i tagkonstruktionen skulle forplante sig til soklen. Han var derfor ikke enig med den bygningssagkyndiges udtalelser omkring sammenhæng mellem tagkonstruktion og sokkelrevner.
>
> På trods heraf, har jeg foranlediget en genbesigtigelse af ejendommen, hvor både vores besigtigelseskonsulent og den bygningssagkyndige ... deltog. Jeg vedlægger kopi af besigtigelsesrapport med tilhørende fotos.
>
> Det fastholdes, at der ingen udvikling har været i tagkonstruktionen, siden opsætningen af afstivning med skrålægter. Vores konsulent har ikke kunne konstatere tegn på bevægelser, heller ikke i de søm, som klager har anført var 'trukket ud'. Der ses ingen tegn på bevægelser, hverken i søm, som vrid eller revner.
>
> Revnerne i soklen har ingen sammenhæng med de 'væltede' spær, da spærrerne ligger af på bagmuren, og der derfor ingen sammenhæng er i konstruktion mellem tagkonstruktion og fundament.
>
> Jeg er ikke klar over, om den bygningssagkyndige fremkommer med en supplerende udtalelse i sagen, men Dansk Boligforsikring A/S har på baggrund af besigtigelsen ikke selvstændigt brug for yderligere."

Af den omtalte besigtigelsesrapport af 2/5 2012 fremgår bl.a.:

> "**Besigtigelsen**
>
> Ved besigtigelsen kunne der registreres fine lodrette revnedannelser i husets sokkelpuds ved alle fire hushjørner, dog mest udtalt hushjørner vendende mod haveside, ligesom enkelte ganske fine revnedannelser i det blanke murværk umiddelbart over soklen, som dokumenteret på billeder.

7. 82.038

Ved besigtigelse af tagrummet kunne de oprindelige spær registreres afstivet med BMF vindtrækbånd monteret på underside af spær. Afstivningen er foretaget efterfølgende første besigtigelse, iflg. forsikringstagere efter anbefaling fra ingeniør med det formål, yderligere at stabilisere spærene mod at vælte yderligere. Forsikringstagere oplyste prisen på arbejde til 12.000,- kr.

De tidligere registrerede skrå afstivninger udført i sømmede lægter på undersiden af spær var stadig monteret. Søm til befæstelse i en enkelt lægte så umiddelbart ud til at have trukket sig ud (løs), hvis disse overhovedet oprindeligt har været slået helt i. De pågældende søm bar ikke præg af at være bøjet, som det ville være tilfældet, hvis de var blevet vredet skævt ud som følge af sideværts væltning af spær.

Der kunne ikke registreres udført lodrette forankringer i gavlspær ført til og støbt i fundament, typisk BMF bånd, ikke ualmindeligt for et byggesæt af denne alder.

Konklusion
Lodrette forankringer i gavlspær ført til og støbt i fundament, som det udføres i nyere byggeri, tjener det formål at stabilisere tagkonstruktionen mod vindlast. Kræfterne vil som følge af den direkte forbindelse til fundamentet også forplante sig til fundamentet.

Er der ikke udført disse lodrette forankringer, som i det konkrete tilfælde, vil forbindelsen kræfterne mellem tagkonstruktionen og fundamentet alene ske ned gennem ydermurene.

Skulle kræfter fra den pågældende tagkonstruktionen således have affødt revnedannelser i huset, ville disse mere sandsynligt have forekommet øverst i murværket. Dette er ikke tilfældet.

Det er derfor min vurdering, at de registrerede revnedannelser i primært husets sokkelpuds skyldes svindrevner, som også angivet i tilstandsrapporten, og/eller mindre bevægelsesrevner, hvis karakter vurderes uden væsentlig konstruktivt betydning uanset de nævnte årsager."

I relation til revnerne i sokkel og murværk bemærker selskabet i brev af 4/6 2012 til nævnet, at disse ikke har sammenhæng med taget og ikke udgør en selvstændig skade, men henhører under den almindelige vedligeholdelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, 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.

8. 82.038

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

...
**4. Undtagelser fra dækning**
Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de af klageren og selskabet forelagte fotos af tag, sokkel og murværk.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der som anført af hans ingeniør er stor fare for, at tagkonstruktionen vil vælte. Med henvisning hertil samt til oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Dette gælder også for så vidt angår revnerne i husets hjørner, som efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen