Den 27. september 2017 blev i sag nr. 89361:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved tagkonstruktionen på en tilbygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand på tilbygningen. Selskabet har besigtiget flere gange fra 2012 til 2017 og har fået udført statiske beregninger.

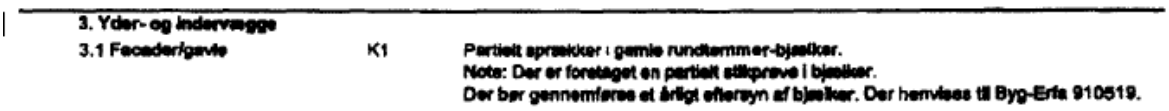
Den forsikrede bygning er et bjælkehus opført i 1936 og med en tilbygning fra 1946. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/1 2010 med en allonge af 28/5 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

B	**Beboelse - tilbygning**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	**K1**	**Partielt tynde sprækker i rundtømmer.** **Note: Jf. note bygn. A bygningsdel 3.1.**
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	**UN**	**Tagflade mod øst er skæv.**
		UN	**Tagflader ikke besigtiget grundet snelag.**
		K1	**Tegn på nedbøjning i rygning.** **Note: Størstedelen af tagkonstruktion er uinspicerbar luftet parallelttagkonstruktion.**

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Denne alonge er udført da taglader ved besigtigelsen den 8.1.2010 var snedækkede.
…
Bygning B – 8.1 Tagbelægning/rygning: Ingen bemærkninger."

Af pkt. 3.1 Facader/gavle for bygning A fremgår:



3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Partielt sprækker i gamle rundstammer-bjælker. Note: Der er foretaget en partielt stikprøve i bjælker. Der bør gennemføres et årligt eftersyn af bjælker. Der henvises til Byg-Erfa 910519.

Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår bl.a.:

"Vi har reetableret den oprindelige balkon mod syd og svalegange mod vest og nord.
Alt træværk er i den forbindelse gennemgået af specialist og udskiftet, hvor det nødvendigt.
Alle bjælker er gennemgået af specialist med henblik på risiko eller angreb af dyr, råd og svamp. Alle bjælker er udskiftet, hvor det var nødvendigt med tømmer i den oprindelige kvalitet. Flere vinduer og døre er udskiftet."

I klagen af 27/4 2016 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Tilbygningen har oprindelig haft græstag, hvilket tag de tidligere ejere har udskiftet. Dette er skiftet i 1970 til dekra tag. Efter indflytningen konstaterede mine klienter en række deformationer i tilbygningens tagkonstruktion samt i tilbygningens facadevægge. Deformationerne bevirkede blandt andet, at den vestvendte facade var forrykket så meget, at døren var ude af lod.

Med henblik på at få en vurdering af de konstaterede deformationer rettede mine klienter henvendelse til en ekspert i bjælkehuse ([håndværker 1]), som i øvrigt siden 1974 har lavet en række arbejder på ejendommen, herunder skiftet flere bærende bjælker i facaderne.

Baggrunden for skiftet af de bærende bjælker i facaderne var, at disse over tiden løbende deformeredes som følge af en ukontrolleret vægtoverførsel fra tagkonstruktionen. Beskrivelse af manglerne fra [håndværker 1] er vedlagt som **bilag …**
På baggrund af de konstaterede forhold ved ejendommen anmeldte mine klienter forholdet overfor forsikringsselskabet Topdanmark Forsikring A/S den 14. maj 2013. Topdanmark Forsikring A/S har på baggrund af det konstaterede besigtiget ejendommen senest 30. september 2015 af [ingeniør], på hvilken baggrund Topdanmark Forsikring A/S ved brev af 26. oktober 2015 har meddelt mine klienter, at der ikke er en bygningsskade som anført i vilkårene i ejerskifteforsikringen. E-mail fra Topdanmark Forsikring A/S er vedlagt som **bilag …**
På baggrund af de konstaterede forhold fastholdes det, at der er en byggeteknisk skade med svækkelse og deformering af ejendommen, hvilken medfører en nærliggende risiko for skade på tilbygningen grundet dennes bæreevne, herunder er der risiko for et kollaps. Grundet bygningens manglende stabilitet er der udover selve kollapset mulighed for en række andre skader på ejendommen.

På baggrund af de konstaterede forhold er det afgørende, at der foretages afhjelming af fejlene i tagkonstruktionen."

Selskabet har i brev af 17/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Den 22.8.2012 har vores kunder sendt os en skadeanmeldelse, hvori der bliver anmeldt: Tryk fra tag på gavle ikke vægge. Væggene er blevet skubbet ud, taget er blevet forsøgt rettet op under tagdækning.
Hvordan blev skaden opdaget: I forbindelse med vinduer og tag skal skiftes. Bilag …
Vi har fra 2013 til 2015 haft 3 forskellige taksatorer til at besigtige det anmeldte forhold. De har ikke ved deres besigtigelse kunne konstatere en bygningsskade på ejendommen eller nærliggende risiko for en bygningsskade.

Da [håndværker 1] alene har foretaget en visuel vurdering, har vi bedt [ingeniør] foretage en vurdering og beregning af, om der er en ukontrolleret lastoverførelse fra tagkonstruktionen, samt om der er problemer med bygningens stabilitet.

[Ingeniør] har ikke ved sine nærmere undersøgelser og beregninger i 2014 kunnet konstatere tegn på skader, lige som han kunne konstatere, at der ikke var ukontrolleret lastoverførsel fra tagkonstruktionen eller problemer med bygningens stabilitet.

Da der ikke ved de besigtigelser og de beregninger, der er foretaget kan konstateres en skade på ejendommen eller nærliggende risiko for en skade i henhold til vilkårenes punkt 6, er det anmeldte forhold afvist den 10.10.2014. Bilag …
Vores kunder har i 2015 henvendt sig til os igen, for en fornyet vurdering.

I den forbindelse har vi på ny bedt [ingeniør] foretage en vurdering.

Der blev ikke ved den nye besigtigelse, ca. 5 år efter vores kundes overtagelse af ejendommen, konstateret en skade, eller nærliggende risiko for en skade på bygningen. Vi har derfor fastholdt, at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi ikke kan dække det anmeldte forhold. Det fremgår af vores mail 26.10.2015. Bilag …
Den bygningssagkyndige har ikke konstateret en bygningsskade
…
Den bygningssagkyndige har ikke i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten konstateret skader som følge af fejl ved tagkonstruktionen eller facader/gavle.

De forhold som den bygningssagkyndige har konstateret ved rundtømmeret og taget, adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Vores kundes egen byggesagkyndige har ikke konstateret en skade
Vores kunde er i købsaftalen på side 6, under punkt 9, blevet opfordret til, før underskrivelse at købstilbud, at få gennemgået ejendommen med egen byggesagkyndige. Se bilag …
I den forbindelse har vores kunde foretaget en gennemgang af ejendommen med deltagelse af ingeniør … Ved gennemgangen kunne der ikke konstateres mangler ved taget og dennes konstruktion. Det har vores kundes advokat oplyst os den 29.10.2013.

Taksator har ikke konstateret en bygningsskade
Vi har fra 2013 til 2015 haft 3 forskellige taksatorer til at besigtige det anmeldte forhold. De har ikke ved deres besigtigelse kunne konstatere en bygningsskade på ejendommen eller nærliggende risiko for en bygningsskade.

[Håndværker 1]
Det kan oplyses, at [håndværker 1], i de 6 år som sælger har ejet ejendommen, har udført arbejde på ejendommen, uden at have oplyst, at der skulle være problemer med de bærende konstruktioner. Det fremgår af [sælgernes advokats] svar til vores kunders advokat fra den 24.5.2013. Det fremgår af bilag …
Det fremgår af [håndværker 1's] udtalelse fra den 11.9.2012, at vurderingen alene er foretaget visuelt.
…
Vores taksator har i 2013 kontaktet [håndværker 1]. Han har over for vores taksator oplyst, at der ingen fare er ved huset nu, da der ingen vægt er fra taget. Huset har stået sådan siden udskiftning af tagbelægning i 1970. Han oplyste at der kunne være en risiko, hvis tagbelægningen udskiftes til et tungere tagmateriale.

[Ingeniør] har ikke konstateret en skade
…
[Ingeniør] har hverken ved sine undersøgelser eller beregninger kunne konstatere skader på ejendommen eller underdimensionering o.l. der vil medfører en skade. [Ingeniørs] rapport fra den 6.10.2014 vedlægges til orientering. Bilag ……
Nv undersøgelse foretaget af [ingeniør] i 2015
[Ingeniør] har foretaget en ny vurdering i 2015. Hans rapport fra den 21.10.2015 vedlægges til orientering. Bilag …
Ved den nye besigtigelse blev særligt tilbygningens sydvestlige hjørne besigtiget. [Ingeniør] besigtigede desuden den øvrige del af tilbygningen som også blev besigtiget i 2014.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret nogen forskydning mellem de enkelte gavlbjælker. Der kan heller ikke konstateres bevægelser ved åsen.
…
Der er ikke tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen
Det er en betingelse for dækningen over ejerskifteforsikringen, at der ved vores kunders overtagelse af ejendommen, den 15.9.2010, har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tilsvarende intakte bygninger af same alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes hus skal sammenlignes med et tilsvarende hus, som er opført i 1936/1946, og hvor der er pålagt et let tag, jf. det der monterede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Den bygningssagkyndige har ikke ved udarbejdelse af tilstandsrapporten og allongen i 2010 konstateret skader på ejendommen, som følge af fejl ved tagkonstruktionen eller facader/gavle.

Ingeniør …, som vores kunder har haft til at gennemgå ejendommen i forlængelse af tilstandsrapportens udfærdigelse, har heller ikke konstateret mangler ved taget og dennes konstruktioner.

Der er ikke med [håndværker 1's] udtalelse påvist, at der er sket skade, som følge at en ukontrolleret lastoverførsel fra tagkonstruktionen samt problemer med bygningens stabilitet.

De tre taksatorer der har besigtiget ejendommen fra 2013 til 2015 har ikke kunne konstatere skader på tilbygningen, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende tilbygning som er opført i 1946.

Der er ikke ved de besigtigelser, undersøgelser og beregninger der er foretaget af [ingeniør] konstateret, at der er sket en skade eller der er nærliggende risiko for en skade på de bærende bjælker i facaderne som følge af en ukontrolleret vægtoverførelse fra tagkonstruktionen. De tidligere reparationer der er udført ved rundtømmeret skyldes den løbende almindelige vedligeholdelse, der er ved et bjælkehus.

Med de undersøgelser og beregninger der er foretaget på ejendommen, er det sandsynliggjort, at der ikke er en skade eller nærliggende risiko for en skade i tilbygningen.

De forhold, herunder skævheder, der er ved tilbygningen adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger som er opført i 1946.

Da der ikke er konstateret en bygningsskade, i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringens punkt 6, er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 4/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides, som anført af Topdanmark Forsikring A/S, at [håndværker 1] skulle have oplyst at der ikke er nogen fare ved huset, der henvises i den forbindelse til det fremlagte herunder den af [håndværker 1] underskrevne redegørelse, hvori anføres vedrørende årsagen til de synlige nedbøjninger af tagåse og stærkt deformerede facader, at *'Det vurderes, at der vil være risiko for yderligere deformationer af facaderne, og en kollaps vil være overhængende'*. Topdanmark Forsikring har ikke underkendt de af [håndværker 1's] værende konklusioner.

I relation til de af [ingeniør] afgivne forklaringer så skal det blot konstateres, at denne ikke efter det på besigtigelsen har erfaring med norske bjælkehuse samt at denne ved udtalelsen om at der ikke kan ses tegn på bevægelser direkte er i modstrid med det der er konstateret af Topdanmark Forsikring A/S egne taksatorer, og konklusionerne i rapporten fra [ingeniør] kan således ikke lægges til grund."

Selskabet har i brev af 14/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi beder jer være opmærksomme på, at [håndværker 1's] vurdering og skøn alene er visuel, og der ikke er foretaget destruktive indgreb. Det fremgår af hans udtalelse fra den 11. september 2012.
…
Vi har bedt [ingeniør] om hans vurdering og beregning, da han betragtes som specialist på stabilitet og beregning af dette. Han har foretaget nogle meget grundige undersøgelser og beregninger. Han har ikke ved de besigtigelser, undersøgelser og beregninger han har foretaget, konstateret ukontrolleret lastoverførelse fra tagkonstruktionen, ligesom der ikke kunne konstateres problemer med bygningens stabilitet.

Undersøgelserne og beregningerne viser, at der ikke er nærliggende risiko for en skade på de bærende bjælker i facaderne som følge af en ukontrolleret vægtoverførelse fra tagkonstruktionen. De tidligere reparationer der er udført ved rundtømmeret skyldes den løbende almindelige vedligeholdelse, der er ved et bjælkehus.

Da vores kunde har oplyst, at der er tale om et 'Norsk' bjælkehus, har [ingeniør] til brug for sin vurdering og beregninger indhentet materiale for opførelse af bjælkehuse i Norge i 2015.

Det fremgår blandt andet af dette materiale, at der ikke kun er en måde at opføre et 'Norsk' bjælkehus, men at der findes utallige måder at gøre det på. Det fremgår af [ingeniørs] rapport fra den 21.10.2015 med bilag (bilag …).

Det kan for god ordens skyld oplyses, at ingen af de tre Topdanmark taksatorer som har besigtigelse ejendommen fra 2013 til 2015, har kunne konstatere skader på bygningen, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning som er opført i 1946. Det vil sige, at de ikke har konstateret skader på ejendommen, som følge af en ukontrolleret lastoverførelse fra tagkonstruktionen samt problemer med bygningens stabilitet."

Klagerens advokat har i brev af 8/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed anerkende modtagelsen af Deres brev af 18. oktober 2016, idet jeg for god ordens skyld skal bemærke vedrørende skrivelsen fra Topdanmark, at det skal fastholdes, at det faktuelt er forkert som anført af Topdanmark, at der ikke er sket forandringer i bygningskonstruktionen. Som det fremgår af vedlagte materiale, som jeg kommer nærmere ind på nedenfor, er der fortsat bevægelser i huset, som medfører skade på bærende bygningsdele. Det er derfor ikke korrekt, når [ingeniør] anfører:

'Huset har haft den nuværende tilstand i flere måneder/år vurderes der ikke..'

De bevægelser, der er konstateret, er i husets sydvestlige hjørne, idet der er forskydninger i gavlen under anden strøg fra kip. Det kan således konstateres, at der indenfor de seneste ca. 12 måneder er sket en forrykkelse i bjælkerne på ca. 10 mm. Det er fortsat min klients opfattelse, at de nu dokumenterede forrykkelser skyldes tagets konstruktion og den forkerte belastning af bjælkerne.

Som vedlagt bilagsmateriale er en række billeder taget i november 2015 samt oktober 2016.
…
Som det ses er der sket en række yderligere revner, idet den forrykkelse der allerede er bjælkelag, der allerede ses ved afstanden mellem den bærende bjælke og strøerne (jf. det derind stoppede isoleringsmateriale), er en bevægelse der fortsat sker.

Billede 5 er taget i august 2015 og set indvendigt fra, idet billede 6 a og b er samme sted i 2016. Som det ses af billederne (hvilket yderligere kan konstateres ved visuel besigtigelse), har bevægelserne nu medført, at træet under strøen er mast flad, hulrummet er væk, og det er i det hele taget drevet mere fra hinanden qua bygningens bevægelser.

Det fastholdes, at årsagen til de virkninger, der påfører bygningen skader, er et fejldimensioneret tag, som medfører en overbelastning af strøerne. Det er min klients opfattelse, at situationen forværres, når der kommer yderligere tryk på taget, hvilket er i overensstemmelse med, at tidligere ejer har taget græstørven af taget for at lette tagets tyngde. På denne baggrund vil konsekvenserne være særligt udpræget i tilfælde af, at der ligger sne på taget.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at der uanset Topdanmarks taksatorers besigtigelse og konklusioner er sandsynliggjort (dokumenteret) en aktuel skade, og at der herudover i øvrigt er nærliggende risiko for, at den skade, der allerede er forårsaget, kan få større konsekvenser med de selv for denne type huse voldsomme bevægelser qua det forkerte tagtryk."

Selskabet har i brev af 29/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os, at det fortsat er vores kundes opfattelse, at der er bevægelser i husets sydvestlige hjørne, som skyldes tagets konstruktion og forkert belastning af bjælkerne.

Vi har dog ikke modtaget dokumentation for dette.

Overtaksator … har gennemset de fremsendte foto. Han kan ikke af disse se, at huset har bevæget sig mere, end et træhus normalt gør.
…
Undersøgelserne og beregningerne viser, at der ikke er nærliggende risiko for en skade på de bærende bjælker, som følge af en ukontrolleret vægtoverførelse fra tagkonstruktionen.

Der er ikke med det fremsendte tilgået sagen nye oplysninger af betydning.

Advokaten har i sit brev oplyst, at tidligere ejer har taget græstørven af taget. Det kan for god ordens skyld oplyses, at det ikke er sælger, der har taget græstørven af taget. Dette er sket for mange år siden og kan være udført i 1970, som vurderet af vores kundes [håndværker 1] og oplyst til vores taksator. Det vil sige for over 40 år siden."

Selskabet aftalte derefter med klageren at foretage en ny besigtigelse. Selskabet har i brev af 15/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der er nu afholdt møde på ejendommen, hvor husets sydvestlige hjørne er besigtiget.
…
Årsagen til mødet skyldes, at vores kunde [klageren] fandt, at der var opstået en skade ved ejendommens sydvestlige hjørne.

[Klageren] har tidligere, i denne sag, henvist til [håndværker 1's] udtalelse. Vi har derfor forsøgt at få kontakt til [håndværker 1], så han kunne deltage ved besigtigelsen. Det har dog ikke været muligt af få kontakt med ham. Han har ikke reageret på [overtaksators] henvendelser.

[Klageren] har derfor kontaktet [håndværker 2] for hans deltagelse ved mødet i stedet for [håndværker 1].

Husets sydvestlige hjørne blev besigtiget på mødet.

Jeg vedlægger til orientering [ingeniørs] notat fra den 1. maj 2017, hvoraf I kan se, at han ikke kunne konstatere noget nyt ved besigtigelsen og han fastholder sin tidligere vurdering.
…
Overtaksator … er enig i denne vurdering.

> Hverken [håndværker 2] eller advokat … fremlagde noget på mødet, der gav anledning til, at vi kan ændre vores afgørelse."

Klagerens advokat har i mail af 9/6 2017 fremsendt bemærkninger fra klagerens håndværker 2 til selskabets ingeniørrapport af 6/10 2014. Af mailen fremgår bl.a.:

> "Jeg har i … rapport indsat [håndværker 2's] bemærkninger nedenfor i form af noter:
> …
> Ovenstående bemærkninger påvirker således de konklusioner, der er anført i … rapport, idet den ikke er korrekt. Herudover er det ikke i rapporten behandlet, at åsen og det vil sige tagryggen i ikke uvæsentlig grad bøjer nedad."

Selskabet har i brev af 30/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "[Ingeniør] har fået tilsendt advokatens mail fra den 9. juni 2017, for hans vurdering og kommentarer.
>
> Jeg vedlægger [ingeniørs] mail med svar fra den 22. juni 2017, hvoraf I kan se, at der er nogle misforståelser i det af advokaten anførte. Det advokaten anførte godtgører ikke, at der er fejl ved de beregninger, som [ingeniør] har udført. Vedrørende fx punkt 7 er der i [ingeniørs] beregninger taget højde for den udadgående påvirkning.
>
> Advokatens bemærkninger giver ikke anledning til en ændring af vores afgørelse.
>
> De oplysninger, der er i advokatens mail til jer, fokuserer alene på enkelte punkter i [ingeniørs] rapport fra den 6. oktober 2014 og er taget ud fra en større helhed. Der er ikke vedlagt beregninger, der dokumenterer overbelastning af åse mv. og/eller af samlinger mv, af husets konstruktion. Der er heller ikke vedlagt dokumentation for at husets konstruktion ikke er stabil.
>
> Oplysningerne i advokatens mail dokumenterer ikke, at der er en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2010."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af notat af 11/9 2012 fra klagerens håndværker 1 fremgår bl.a.:

> "Ad 1) Registrering.
> Ejendommen er et håndlaftet tømmerhus, oprindelig opført i 1936 og tilbygget medio 1946.
> I tilbygningen fra 1946 er konstateret omfattende synlige nedbøjninger af tagåse indvendig i tagkonstruktionen, og stærkt deformerede facader mod øst og mod vest.
> Tagåsene er oplagt og sadlet i gavlvægge med et frit spænd på 7 m.
> Taget er tækket med 'metaltagsten' på oprettet underkonstruktion, krydslagt, med spær og lægter. Der er isoleret direkte på tagbrædder som er synlige indefra.
> Tilbygningen er oprindelig født med tørvetag.
> Pejsearrangement/skorsten, i hjørne af opholdsrummet, er medvirkende til længde og sidestabilitet af bygningen. Tilstødende bygningsdele viser svigt til pejs/skorsten.

Over tag er skorstenen inddækket forskriftmæssigt.
Tagvand bortledes via tagrender/tagnedløb.
Facadedør mod vest følger facadens deformation og er stærkt ude af lod.
Der er ikke konstateret synlige tegn på råd- eller svampeskader.

Ad 2) Vurdering af årsag.
Det vurderes, at deformationen af facaderne skyldes ukontrolleret lastoverførsel fra tagkonstruktionen. Tagbrædder er fastgjort oppefra til tagåsene og vinkelret på disse. Tagåsenes kraftige nedbøjning overfører kræfterne til facaderne via de fastgjorte tagbrædder som også er fastgjort til Raftebjælkerne (de øverste facadebjælker) og overfører et vandret tryk på facadevæggene. Det er specielt synligt på vestfacaden, med de store åbninger til vindue og facadedør.
…
Det vurderes, at der vil være risiko for yderligere deformation af facaderne, og en kollaps vil være overhængende."

En ingeniør rekvireret af selskabet besigtigede den 30/9 2014, og af hans rapport af 6/10 2014 fremgår bl.a.:

"**Ejendommens stabilitet**

Er tilbygningen tilstrækkeligt stabil?
På baggrund af besigtigelsen og de steder som [klageren] udpegede vurderes tilbygningen at være stabil i traditionel forstand forstået derved at alle vandrette påvirkninger fra vindlast og jordrystelser kan optages af vægfelterne, som udgøres af yder- og indervæggene.

Flere steder i tilbygningen er der bekymring for om væggenes lokale stabilitet og dermed bæreevne er tilstrækkelig og disse vil herefter blive gennemgået sted for sted.

Facade mod vest:
I facaden mod vest er der et kort stykke væg mellem vinduet og terrassedøren og et par af bjælkerne ses at have et større fremspring end de øvrige. Der er særligt tale om bjælken, som ligger lige under den midterste vandrette vinduessprosse som er særlig markant set indefra.
Som en følge af husets konstruktion bæres den yderste del af taget og tagudhænget af ydervæggen, som derfor udgør en søjle. Når ydervæggen belastes vil den prøve at knække ud og det er derfor afgørende for bæreevnen at væggen er ret og at bjælkerne er fastholdt i forhold til hinanden.
Ifølge [klageren] konstaterede man ved udskiftningen af vinduer og døre at der tilsyneladende ikke er nogen sammenhæng mellem bjælkerne dette sted. Ved besigtigelsen kunne dette ikke be- eller afkræftes da bjælkeenderne er delvis dækkede af indfatningerne.
Ved udarbejdelsen af nærværende er det konstateret, at man i 'Alaska Log Building Construction Guide' anbefaler at der ved vindues- og døråbninger monteres at stykke 'låsetræ' (fri oversættelse af Spline) som forstærkes med et stålprofil (u-profil 6 x 25 x 50 mm) hvis væggen belastes med snelast. Nærværende fremgår af vedlagte bilag.
Det er [klagerens] opfattelse, at der er sket en bevægelse af vægstykket som følge af manglende sammenhæng mellem bjælkerne. På væggen kan der ikke ses tegn bevægelse over der er derfor ikke grundlag for at konkludere at væggens bæreevne er nedsat. Det skal bemærkes, at hvis væggen knækker ud på grund af overbelastning så er det ikke no-

get som vil ske gradvist over en længere periode. Der er derfor ikke noget der tyder på at væggen er overbelastet.

Skillevæggen mellem stue og soveværelset:
Ved døren i skillevæggen mellem stuen og soveværelset ses det, at afstanden mellem dørkarmen og bjælkeenderne gradvis øges op mod toppen af døråbningen. Udvendigt ses den modsatte ende af bjælkerne og de ses at være helt retlinet og uden nogen tegn på bevægelse.

Facade mod øst:
Som for facaden mod vest er der også en antagelse om at denne facade er deformeret som følge af belastningen fra taget. Denne facade er helt uden åbninger og bjælkerne er således gennemgående mellem samlingerne ved hushjørnerne.
Ved besigtigelsen gjorde [klageren] opmærksom på, at han ikke anser problemet med denne facade som værende tilnærmelsesvis lige så stort som for facaden mod vest.
Ved denne facade var der oprindeligt en svalegang i hele tilbygningens længde og som følge heraf er belastningsbredden for denne facade derfor cirka 5 cm større end for facaden mod vest.
Facaden ses at være ensartet og i lod og der er ikke nogen af bjælkerne som på nogen måde træder ud af den samlede vægflade.

Ås over dør til stue:
Ved døren ind til stuen er en af åsene understøttet over døren, men der ses ingen tegn på bevægelser og en deraf eventuelt følgende mangel på bæreevne. På den oprindelige stueplan fra 1942 er åsen vist med den nuværende placering og det må derfor formodes, at der ved udformningen af samlingen mellem åsen og væggen er taget højde for den belastning som skal overføres.

Kan konstruktionen bære et tungt / let tag?
Der er udført en kontrolberegning af åsene dels med et let tag som det eksisterende og dels med et tørvetag som var den oprindelige tagbelægning. Til kontrolberegningen skal det bemærkes, at denne er tilnærmet derved, at det er forudsat, at hver af åsene udgør en simpelt understøttet bjælke. Den faktiske tagkonstruktion er en rummelig konstruktion idet åsene er indbyrdes forbundet ved hjælp af tagbrædderne.
…
De beregnede spændinger skal sammenholdes med det karakteristiske styrketal for det tømmer som de aktuelle åse er udført af. Idet der da tilbygningen blev opført i 1946 ikke var nogen konstruktionsnormer med styrketal eller vedtagne sorteringsregler er der ikke grundlag for at fastsætte et eksakt styrketal for det aktuelle træ. Som et grundlag for vurderingen af de beregnede spændinger kan det til orientering oplyses, at man i dag anvender konstruktionstræ med følgende karakteristiske styrketal C14, C18, C24 og C30. Styrketallene refererer til den karakteristiske bøjningsstyrke og for styrkeklasse C14 er den således 14 N/mm2, som kan sammenholdes med de beregnede spændinger.
Det skal bemærkes, at man i 1946 på savværker mv også havde kendskab til at sortere træ og at det ikke kan udelukkes at styrketallet for åsene er væsentligt højere end for C14, hvorved bæreevnen vil være tilstrækkelig for både et let tag og et tungt tag.

Med hensyn til de beregnede nedbøjninger skal det bemærkes, at der er tale om de øjeblikkelige nedbøjninger og at disse med tiden vil være blevet større på grund af træets krybning.

Nedbøjningen af åsene og tagfladerne medfører en vandret påvirkning på de fire åse på hver side af kippen og på bjælkerne øverst i facaderne som tagbrædderne også er fastgjort til. Det er sandsynligt at de to øverste bjælker er fastgjort i flere af de underliggende bjælker for at sikre at taget ikke kan løftes af under vindbelastning. På ingen af de to facader kunne der ved besigtigelsen ses nogen tegn på at nogen af de øverste bjælker er ved at blive presset ud til siden.
Da tilbygningen er uændret siden opførelsen i 1946, bortset fra tagdækningen, er der ikke noget nyt ved de vandrette påvirkninger øverst på facaderne og de har således kunne optages uden problemer i mere end 50 år.

Kan der konstateres bygningsskade der nedsætter bygningens værdi ...?
Der er ved besigtigelsen eller ovennævnte undersøgelse ikke konstateret forhold som, giver grundlag for at konstatere at der er en bygningsskade, der nedsætter tilbygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bjælkehuse fra 1946.
I forhold til facaden mod vest er det ikke klart om sammenhængen i vægstykket mellem vinduet og døren ikke lever op til det som man normalt forventer af en bærende ydervæg. Det er på den anden side givet at væggen har opfyldt sin funktion siden 1946.

Er der nærliggende risiko for at der sker bygningsskade, der nedsætter ...?
Da huset har haft den nuværende tilstand i flere måneder / år vurderes der ikke at være nærliggende risiko for at der sker en bygningsskade, der nedsætter tilbygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bjælkehuse fra 1946."

Ingeniøren genbesigtigede den 15/9 2015 og af hans rapport af 21/10 2015 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen gjorde [klageren] opmærksom på, at huset er et 'Norsk' bjælkehus og på baggrund af denne oplysning har undertegnede til brug for udarbejdelsen af nærværende indhentet og gennemgået følgende dokumenter, der er en del af grundlaget for opførelsen af bjælkehuse i Norge i 2015.

1. Bransjenorm for laftebygg, Bransjeforeningen for Norske Tømmerhusproducenter.
2. Takåser af tre, Byggdetaljer 525.824, Norges byggforskningsinstitutt.
3. Fokus på tre, Laft og lafting, Norsk Treteknisk Institutt.

…
Ved besigtigelsen blev tilbygningens sydvestlige hjørne besigtiget med henblik på afklare om der er sket bevægelser og i givet fald hvordan. Det kunne konstateres, at en af gavlbjælkernes endetræ (lyst) ses tydeligt særligt udvendigt og det er teorien, at dette er blevet muligt fordi åsen har flyttet sig. Efter at have gennemgået vores billeder fra besigtigelsen kan vi ikke finde opbakning for denne teori idet det ses, at der ikke er sket nogen forskydning mellem de enkelte gavlbjælker. Det er vores opfattelse, at årsagen til at gavlbjælkens endetræ er blevet synligt alene er, at tættematerialet omkring en del af åsen er faldet ud. Det skal desuden bemærkes, at en bevægelse af en ås nødvendigvis må forudsætte en bevægelse i samme størrelsesorden af den tilstødende ås og der er intet unormalt at se ved den tilstødende ås.
Med hensyn til om der er sket et 'brud' i gavlbjælken som der er kæmmet ud i for åsen vurderes dette ikke at være tilfældet idet dette i givet fald ville kræve at den yderste del af gavlbjælken var blevet presset udad og at den derved skulle have bevæget sig i forhold til den underliggende gavlbjælke, hvilket ikke er tilfældet idet der ikke ses tegn på bevægelse mellem de to gavlbjælker.

I forhold til udsagnet om at 'taget rykker sig' har vi sammenholdt vores billedet fra besigtigelsen den 15. september 2015 med billederne fra besigtigelsen den 30. september 2014 og kan på ingen af billederne se noget som underbygger udsagnet. På tagfladen er der desuden ikke noget at se som indikerer at der skulle være sket en ændring i den mellemliggende periode.

Det er undertegnedes vurdering, at det besigtigede forhold ved det sydvestlige hjørne ikke skyldes en udefrakommende påvirkning (storm etc.), men skyldes at noget af tætningsmaterialet omkring åsen er faldet ud hvorved endetræet er blevet frilagt/synligt.
I relation til det anmeldte forhold skal der gøres opmærksom på, at et bjælkehus 'arbejder' på grund af bjælkerne krympning ved udtørring / fugtændringer og det må påregnes, at dette vil nødvendiggøre vedligeholdelsesarbejder."

I et notat af 1/5 2017 fra besigtigelsen den 26/4 2017 har ingeniøren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen blev de nuværende forhold ved det sydvestlige hjørne sammenholdt med forholdene som de ses på foto fra 15. september 2015. Undertegnede kan ikke konstatere, at der er sket nogen ændring siden besigtigelsen den 15. september 2015 og fastholder derfor vurderingen som den fremgår af brev af 21. oktober 2015."

Klagerens advokat har i mail af 9/6 2017 til nævnet fremsendt bemærkning til ingeniørrapporten af 6/10 2014 fra klagerens håndværker 2. Håndværkeren har bl.a. anført:

"1. En søjle er meget stabil i længderetningen, krængningen ≤ 0,04%, hvorimod grantræ krymper op med 6-7% tangielt og 4% radielt. Da træ har hygroskopiske evner er der en vis bevægelse også over tid og ved svingende vejrforhold.
2. På norsk beitski - jeg har kun set udført i stålprofil på maskin-lagt, men dermed bør der være dybder (norsk: dømninger) imellem stokkene.
3. (Det vil netop ske gradvist over en periode).
4. Da de støtter op mod murværket ved pejsen.
5. Hvad betyder dette? … har ikke redegjort for betydningen eller meningen ved nærværende bemærkning.
6. Den midterste søjle på svalegangen hælder stærkt udad. Det er derfor faktuelt forkert som anført.
7. Den vandrette påvirkning er ikke alene, der er også en udadgående påvirkning.
8. Det er tvivlsomt, om det er rigtigt anført, at det har været tilfældet, såfremt der som oplyst og dokumenteret var tørv på oprindeligt.
9. Vestfacadens øverste stok er tydeligvis presset udad. Den tilter og drejer."

Selskabet har i brev af 30/6 2017 til nævnet fremsendt ingeniørens bemærkninger hertil.

Ingeniøren har bl.a. anført:

"Ad.1. Ingen bemærkninger.

Ad. 2. Ingen bemærkninger.

Ad. 3. En søjle som svigter på grund af overbelastning vil gøre det momentant. Det er ikke klart hvad det er som henvises til som sker gradvist over en periode.

Ad. 4. Ingen bemærkninger.

Ad. 5. Dette betyder blot at belastningen fra taget på facaden mod øst er lidt større end på facaden mod vest og dette på grund af at tagudhænget mod øst er bredere.

Ad. 6. I notat af 6 oktober 2014 skriver jeg 'Facaden ses at være ensartet og i lod' og jeg skriver dermed ikke noget om søjlerne som nu anført. Ved den seneste besigtigelse den 26. april 2017 blev dette ikke fremført som noget der skulle besigtiges på denne side af huset og det må derfor undre hvis, der i løbet af 2 måneder er sket en ændring. Det skal desuden bemærkes at søjlens bæreevne ikke reduceres ved at den er ude af lod.

Ad. 7. Den i notatet nævnte vandrette påvirkning er netop udadgående.

Ad. 8. Ingen bemærkninger.

Ad. 9. Jeg har ikke set nogen dokumentation for at der er sket nogen ændring siden jeg besigtigede huset første gang i 2014 og det nævnte må derfor antages at have været tilstanden i en længere årrække."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen."

14. 89361

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 15/9 2010 den forsikrede ejendom, som er et bjælkehus opført i 1936 og med en tilbygning fra 1946. Det fremgår af sagen, at det oprindelige tørvetag blev udskiftet med et Decra tag i 1970. Den 22/8 2012 anmeldte han, at taget på tilbygningen trykkede på facaderne og skubbede dem ud.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand på tilbygningen. Selskabet har besigtiget flere gange i perioden 2012 til 2017 og har fået udført statiske beregninger.

Af et notat af 11/9 2012 udarbejdet af klagerens håndværker 1 fremgår, at der på baggrund af en visuel besigtigelse er konstateret omfattende synlige nedbøjninger af tagåse indvendig i tagkonstruktionen og stærkt deformerede facader mod vest og øst. Af notatet fremgår endvidere: "Det vurderes, at deformationen af facaderne skyldes ukontrolleret lastoverførsel fra tagkonstruktionen. Tagbrædder er fastgjort oppefra til tagåsene og vinkelret på disse. Tagåsenes kraftige nedbøjning overfører kræfterne til facaderne via de fastgjorte tagbrædder som også er fastgjort til Raftebjælkerne (de øverste facadebjælker) og overfører et vandret tryk på facaderne. Det er specielt synligt på vestfacaden, med de store åbninger til vindue og facadedør … Det vurderes, at der vil være risiko for yderligere deformation af facaderne, og en kollaps vil være overhængende".

Selskabet bad en ingeniør besigtige og foretage beregninger af tilbygningens stabilitet. Af ingeniørens rapport af 6/10 2014 fremgår, at der var et par bjælker mellem et vindue og terrassedøren på husets facade mod vest, der havde et større fremspring end de øvrige, men at der ikke blev konstateret tegn på, at facaderne mod vest og øst var overbelastede. Der blev på baggrund af konkrete beregninger ikke konstateret problemer med tagets bæreevne. Af rapporten fremgår endvidere: "Nedbøjningen af åsene og tagbjælkerne medfører en vandret påvirkning på de fire åse på hver side af kippen og på bjælkerne øverst i facaderne, som tagbrædderne også er fastgjort til. Det er sandsynligt at de to øverste bjælker er fastgjort i flere af de underliggende bjælker for at sikre at taget ikke kan løftes af under vindbelastning. På ingen af de to facader kunne der ved

besigtigelsen ses tegn på at nogen af de øverste bjælker er ved at blive presset ud til siden. Da tilbygningen er uændret siden opførelsen i 1946, bortset fra tagdækningen, er der ikke noget nyt ved de vandrette påvirkninger øverst på facaderne og de har således kunne optages uden problemer i mere end 50 år".

Klageren oplyste i august 2015, at taget rykkede sig, og ingeniøren besigtigede igen den 15/9 2015. Af ingeniørens rapport af 21/10 2015 fremgår, at der ikke ses forskydning mellem de enkelte gavlbjælker eller ændringer andre steder sammenlignet med forholdene ved besigtigelsen i 30/9 2014. Af notatet fremgår endvidere: "I relation til det anmeldte forhold skal der gøres opmærksom på, at et bjælkehus 'arbejder' på grund af bjælkerne krympning ved udtørring/fugtændringer og det må påregnes, at dette vil nødvendiggøre vedligeholdelsesarbejder".

Klageren fremsendte den 8/11 2016 en række billeder til dokumentation af, at der var sket en forrykkelse af bjælkerne på ca. 10 mm i husets sydvestlige hjørne, og selskabet og selskabets ingeniør foretog en ny besigtigelse den 12/1 2017. Ingeniøren har i notat af 1/5 2017 anført: "Ved besigtigelsen blev de nuværende forhold ved det sydvestlige hjørne sammenholdt med forholdene som de ses på foto fra 15. september 2015. Undertegnede kan ikke konstatere, at der er sket nogen ændring siden besigtigelsen den 15. september 2015 og fastholder derfor vurderingen som den fremgår af brev af 21. oktober 2015".

Klageren har efterfølgende den 9/7 2017 fremsendt bemærkninger til ingeniørnotatet af 6/10 2014 fra håndværker 2 med erfaring i restaurering af bjælkehuse. Selskabet har den 30/6 2017 fremsendt ingeniørens kommentarer hertil.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved husets tagkonstruktion, som udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

16. 89361

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret tegn på, at taget trykker de øverste bjælker ud, og at de statiske beregninger ikke viser problemer med tagets bæreevne. Nævnet har endvidere lagt vægt på tilbygningens alder, og at fotos ikke dokumenterer, at taget flytter sig. Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et bjælkehus, hvor der vil opstå mindre åbninger og sprækker, fordi bjælkerne krymper ved udtørring og fugtændringer.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygninger, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort ulovlige forhold ved tilbygningens tagkonstruktion.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings