Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89594:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække underdimensionerede spær i tagkonstruktionen på en garage.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke på overtagelsestidspunktet var en skade i forsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede beboelsesbygning er opført i 1975 og garagen i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/1 2007 og anmeldte den 1/3 2016, at tagkonstruktionen i garagen fremstod underdimensioneret. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapdækning er nedslidt. Note: Der er konstateret utætheder i tagdækningen og tagbelægningen.
8.2 Tagfald	K3	Built-up taget er med lunker med vandansamlinger. Note: Lunkerne er dybe og tyder på at underlag for tagpapdækning er svækket. Der er risiko for utætheder i tagdækningen med vandskader til følge.

I klage af 2/7 2016 har klageren bl.a. anført:

> "Jeg har igennem længere tid været i dialog med Alm. Brand omkring en anmeldt skade på min ejerskifteforsikring. Skaden vedrører underdimensionerede spær i tagkonstruktionen på min garage.

Alm. Brand har ikke været konsekvente i årsagssammenhængen for afslaget, men alene i det faktum at skaden afvises. De har dog været meget afsøgende og kreative i og omkring eventuelle muligheder for at begrunde deres afslag.

Af skades-anmeldelse fremgår det tydeligt af tabeloversigten udgivet af træfagets brancheorganisation, at bjælkelaget er underdimensioneret. Alm. Brand laver derfor en besigtigelse af ejendommen og efterfølgende modtages første afslag.

D. 16/3-2016 modtages af [skadekonsulent] afslag på skade.

I afslaget fremgår det at [skadekonsulent] vurderer konstruktionen i garagen underdimensioneret/svækket i et omfang så der er nærliggende risiko for skade ved skillevæg til værksted, men Alm. Brand afviser skaden, med henvisning til at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

D. 30/3-2016 tilsender jeg klage over afgørelsen.

Med henvisning til erhvervsstyrelsen vejledning til byggesagkyndige, så mener jeg at Alm. Brand fejlfortolker begreberne i tilstandsrapporten, så disse kunstigt danner grundlag for et afslag.

D. 7/4-2016 modtages af [skadekonsulent] svar på klage.

Klagen er behandlet, men Alm. Brand vil ikke tage klagen til efterretning og man anser afgørelsen fra d. 16/3-2016 for korrekt.

D. 11/4-2016 tilsender jeg indsigelser for behandling af klage…
…
D. 21/4-2016 modtages af [A] bekræftelse på, at han er udpeget til at behandle min klage.

[A] konstaterer, at jeg er uenig med taksatoren i fortolkningen af en k3 i tilstandsrapporten, men tilsidesætter herefter behovet for en dybere dialog omkring emnet. Jeg vælger dog alligevel at kommentere herpå i min efterfølgende besvarelse.

[A] gør mig det nu klart, at taksatoren mener at det er utætheder på taget som er årsagen til nedbøjning. Ligeledes stiller han spørgsmålstegn ved spærenes styrkeforhold holdt op imod hinanden, dog uden at forholde sig til de allerede oplyste specifikationer på spær, bæreevne samt spændvidder.

Alm. Brand har nu rykket sig fra at skaden er belyst og beskrevet i tilstandsrapporten og til at fugt eller utætheder på taget er den udslagsgivne faktor, men de negligere stadig det faktum, at spærenes styrkeforhold kan aflæses i tabeloversigten udgivet af træfagets brancheorganisation.

D. 29/4-2016 sender jeg min besvarelse til mail af d. 21/4-2016 hvor jeg uddyber mine svar til [A].

D. 11/5-2016 modtages af [A] oplysning om, at han har behov for teknisk bistand for at få det fulde overblik over de tekniske aspekter i sagen. Han vil kontakte [rådgivende ingeniørfirma] for en vurdering.

D. 1/6-2016 besigtiger [ingeniør] ved [rådgivende ingeniørfirma] ejendommen.

[Ingeniøren] er meget afsøgende for fugt og råd i konstruktionen, men her var alene tale om kondens i et forventeligt omfang, da tagkonstruktionen ikke er ventilleret. Enkelte steder konstateres udtræk på loftplader som kunne tyde på utæthed. Dette ses ved nedløbsrør ved port samt ved tidligere utæt kantliste i værksted. Begge forhold er udbedret for år tilbage, men loftplader er ikke malet efterfølgende og stikker derfor i øjnene, men der er intet fugt. Disse forhold findes ikke i nærheden af de nedbøjede spær.
...
D. 17/6-2016 modtages rapport fra [rådgivende ingeniørfirma].

Ifølge [rådgivende ingeniørfirma], så er bæreevnen for bjælkespæret i garagen delen overskredet med 20 % hvilket er årsagen til den kraftige nedbøjning. Han beskriver i øvrigt nedbøjningen som værende relativ stor.

D. 17/6-2016 modtages af [B] endeligt afslag på dækning.

[B] vurderer at hverken underdimensionering eller nedbøjning indebære en fare for loftet falder ned. Årsagen er ifølge [B] at huset har stået i 40 år uden at styrte sammen og derfor er der ikke nærliggende risiko for, at der vil ske skade efter så mange år.

Ligeledes mener [B] ikke at nedbøjningen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand, da bygningen er klassificeret som garage…

Hvis en bygnings alder alene kan danne grundlag for argumentationen for dens styrke, også hvis bygningens bærende konstruktion er lavet af tændstikker, hvorfor så sælge ejerskifteforsikringer som dækker netop dette forhold og hvorfor lave dyre statiske beregninger på bæreevne, hvis argumentationen om alder alligevel overtrumfer ingeniørens beregninger.

Hvis der er hold i [B's] argumentation, så ville vi aldrig se et hus over 40 år, som giver efter for naturens belastninger, men dette er jo ikke tilfældet.

Ydermere skal siges, at skaden er under udvikling, nedbøjning blev ikke konstateret ved udfærdigelse af tilstandsrapporten, men fremstår nu meget tydeligt.

Vi taler om et fladt tag, hvorfor denne nedbøjning vil tiltrække en øget mængde is og smeltevand, regn osv. Hvilket igen vil øge vægt for dette område og accelerere nedbøjning samt på sigt et svigt i bæreevne.

Afslutningsvist vil jeg gerne henlede opmærksomheden på, at netop forholdet omkring risikoen for skade blev behandlet af [skadekonsulent] ved afslag af d. 16/3-2016

[Skadekonsulent] vurderer d. 16/3-2016 at konstruktionen i garagen var underdimensioneret/svækket i et omfang, så der er nærliggende risiko for skade ved skillevæg til værksted. Med udgangspunkt i denne vurdering, må det derfor forventes, at der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Efterfølgende er denne vurdering som bekendt blevet suppleret af en statisk beregning fra [rådgivende ingeniørfirma] som konstatere at dette forhold gælder hele tagfladen i garagen, da bæreevnen er overskredet med 20 %."

Selskabet har i brev af 20/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten … fremgår K3 - taget er med lunker.

Det er i ingeniørrapporten … fastlagt, at årsagen til lunkerne er, at bæreevne af bjælke-spær ikke er tilstrækkelig.

Efter tilstandsrapportens udarbejdelse er der gået mere end 9 år, hvor klager ikke har gjort noget for at begrænse, udbedre eller afværge udvikling af lunkerne nævnt i tilstands-rapporten. Dette på trods af, at den bygningssagkyndige i noten til K3 bemærkningen anfører, at lunkerne er dybe og det tyder på, at underlag for tagpapdækning er svækket.

Selskabet fastholder, at beskrivelse og karakter er tilstrækkeligt klar og fyldestgørende til, at gøre en køber opmærksom på lunkerne i tagkonstruktionen. En evt. forværring opstået i klagers ejertid skyldes, at klager ikke har handlet på bemærkningen i tilstandsrapporten.

Afslutningsvis bemærkes det, at der ikke er konstateret skader efter fugt eller vand i konstruktionen."

Klageren har i mail af 7/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Beskrivelse af lunker.**

Under en visuel inspektion fremgår det tydeligt, at der findes to typer af lunker på taget. Lunkerne kan ikke sammenlignes, heller ikke forveksles. Lunkerne er nemlig opstået af to forskellige årsager.

Kun den ene type lunke var en bekendt faktor ved huskøbet og denne har ingen sammenhæng eller fællesnævner med anmeldte skade, heller med lunken opstået i forbindelse skaden.

Der er naturligvist opstået en 'lunke' over de underdimensionerede spær, alt andet ville være ulogisk eftersom konstruktionen i hele dette område nu er nedbøjet.

For fremtidig lettere identifikation beskriver jeg de to typer af lunker herunder.

Lunke a:
- Er opstået som følge af manglende bæreevne i undertaget for tagpap. Nedbøjning for denne lunke kan alene observeres som en hulning imellem spær i underlaget for tagpap.
- Er direkte sammenlignelige med beskrivelsen i tilstandsrapporten, særligt med tilhørende note: *underlaget for tagpap kan være svækket, Lunke a* kvalificere sig derfor til den præcise beskrivelsen i tilstandsrapport…
- Findes kun ved tagets yderkant over rem og har ingen sammenhæng med anmeldte skade.
- …
- Udvikling i lunke a er bremset via en tag renovering med tjære for år tilbage.

Lunke b:
- Ingen nedbøjning i underlag for tagpap eller indikationer for svækkelse i underlag for tagpap.

- Følger alene nedbøjning for de underdimensionerede spær.
- Kvalificere sig ikke til beskrivelsen i tilstandsrapporten.
- Dækker hele det nedbøjede tag område, som findes ca. midt på taget over nedbøjede spær.
- Måler på intet sted en støre nedbøjning end nedbøjning målt på loft under underdimensionerede spær.
- …

Bemærkninger:

…
Den manglende evne til at kalde en bygningsdel ved rette navn, omfavner samtlige skrivelser fra Alm. Brand. Dele af tagkonstruktionen omtales som en samlet masse, dog med et særligt fokus på lunke. For eksempel så tegnes der et fatamorgana om, at et forbehold for underlaget for tagpapdækning, som alene henviser til lægter, åse eller brædder, er det samme som et forbehold for hele tagkonstruktionen.
…
jeg henviser til [klage af 30/3 2016 med] vejledning for byggesagkyndige udstedt af erhvervsstyrelsen for en klar definition af tagkonstruktionens opbygning.

Hermed følger bemærkninger til brev af Alm. Brand d. 20. juli 2016.

…
…Anmeldte skade drejer sig om underdimensionerede spær og der findes ingen anmærkninger i tilstandsrapporten som indikere en underdimensionering af den bærende konstruktion, der findes ikke engang antydningen af opmærksomhedspunkter omkring den bærende konstruktion.
…
…årsagen til lunker er ikke behandlet i ingeniørrapporten, lunker er slet ikke nævnt i ingeniørrapporten.

Ingeniørrapporten forholder sig ikke til lunker på taget, men beskæftiger sig med bjælkelagets bæreevne som beskrives overskredet med 20 %, hvilket også beskrives som årsagen til de relativt store udbøjninger.

Ingeniørrapporten supplere tidligere vurdering af [skadekonsulent], som … vurdere at taget i garage er underdimensioneret/ svækket således, at der er nærliggende risiko for skade ved skillevæg til værksted.

Denne vurdering …, suppleret med Ingeniørrapporten, må derfor antages at gøre sig gældende for hele det underdimensionerede tagareal.
…
Selvom lunke a ingen relevans har for anmeldte skade, så ser jeg mig dog alligevel nødsaget til, at korrigere for urigtige oplysninger angivet af Alm. Brand, på trods af at de er bekendte med fakta.

Hele tag arealet er renoveret med nyt tag tjære for år tilbage, hvilket har bremset udviklingen i lunke a. Denne renovering er tydelig for det blotte øje og blev kommenteret af [skadekonsulent] under besigtigelse. Ligeledes kommenterede [ingeniør fra rådgivende ingeniørfirma] på samme renovering, under besigtigelse for udfærdigelse af statisk beregning.
…
Lunke b er opstået som følge af en utilstrækkelig dimensioneret bærende konstruktion, som med tiden har givet efter for tagets vægtpåvirkningerne, det er en følgeskade af en skjult fejl(underdimensionering) og den er ikke nævnt i tilstandsrapporten, da den er kommet til efterfølgende.

At anklage mig for ikke at handle på eventuelle signaler er useriøst. Denne lunke har jeg naturligvis først kunne reagere på, da taget bøjede ned og straks jeg blev opmærksom på nedbøjning, afmonterede jeg to loftplader og kontrolerede spærenes beskaffenhed. Jeg skønnede disse utilstrækkeligt dimensionerede og kontaktede herefter Alm. Brand og resten kender vi."

Selskabet har i mail af 23/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at lunker kan opdeles i 2 kategorier, hvilket er korrekt. Klager har dog ikke godtgjort, at tilstandsrapporten kun beskriver den ene type.

Den bygningssagkyndige skriver i tilstandsrapporten …, at taget er med lunker med vandansamlinger. Nævnets opmærksomhed til billederne i taksatorrapporten af 16. marts 2016 … Det fremgår af billederne, at der er lunker med vandansamlinger på taget. På trods af, at der er gået 9 år efter overtagelsen, så er beskrivelsen i tilstandsrapporten fortsat retvisende for forholdet.

Klager henviser til [sin klage af 30/3 2016], hvoraf følgende fremgår:

Taget kan fx opdeles i:
* den bærende konstruktion, dvs. spær
* underlag for tagdækningen, som kan være lægter, åse eller brædder/plader
* selve tagdækningen.

Som det fremgår af ordlyden, så er dette et eksempel på, hvordan en tagkonstruktions kan beskrives. Der findes mange forskellige typer tagkonstruktioner og det er op til den bygningssagkyndige at gennemgå bygningen og give en skadede bygningsdele en retvisende beskrivelse og karakter. Den bygningssagkyndige er ikke bundet til at anvende samme ordvalg som beskrevet i eksemplet ovenfor. Det er vores overbevisning, at karakter og beskrivelsen i tilstandsrapporten giver et retvisende billede af forholdet.

Afslutningsvis gøres det gældende, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb. I denne forbindelse henvises vores argumentation i vores mail af 17. juni 2016…"

Klageren har i mail af 31/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"…
Alm. Brand henviser til argumentation af [B] i mail af d 17. juni 2016 … med påstand om manglende forsikringsdækning.
…
[B] har aldrig fysisk besigtiget forholdende og hun har derfor sine data fra bilag … (besigtigelsesrapport af [skadekonsulent]) og bilag … (ingeniørrapport af [rådgivende ingeniørfirma]).

Det kan derfor undre, at hendes oplistning af forsikringsbetingelser ikke drager fornødne parallel til de faktiske forhold, særligt når fagpersonerne, [ingeniør] og [skadekonsulent], uafhængigt af hinanden i deres beskrivelse af fakta, redegør for underdimensionering af spær og den nærliggende risiko for skade. Jeg anser ligeledes i betragtning af ovenstående [B's] argumentation omkring husets alder som værende useriøs

Vurderingen af [skadekonsulent] vedrørende om den nærliggende risiko for skade, suppleret med ingeniørrapporten … som bekræfter antagelsen om underdimensionering, gennemhuller fuldstændig [B's] 'så længe det knager, så holder det' argumentation. Og bemærk venligt, det er den procentvise overskridelse af bæreevne vi oplyses i ingeniør rapporten, ikke nedbøjnings tolerancer eller lign. og vi taler en overskridelse af bæreevnen med en underdimensionering på 20%.

Sagen fremstår måske kompliceret grundet Alm. Brand's mange forsøg på at diskvalificere skaden og vi har da også været vidt omkring, men rent faktisk er den rimelig ligetil og kan beskrives ganske kort.

Garagen fremstår med en skjult fejl/skade i form af underdimensionerede bjælkespær, bjælkespærene er underdimensioneret med 20% og der er vurderet en nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning.

Dette er ifølge forsikringsbetingelserne en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i mail af 7/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. taksators bemærkning i brev af 16. marts 2016 om, at der vurderes at være nærliggende risiko for skade i garage ved skillevæg til værksted …, så skal det oplyses at Alm. Brand har ændret holdning.

Efter vores gennemgang af ingeniørrapporten …, har vi noteret os at årsagen til nedbøjningen er underdimensionering. Idet garagen har fungeret i 39 år, samt fungeret i mere end 9 år i klagers ejertid, da finder vi det ikke godtgjort at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet."

Klageren har i mail af 23/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis garagen 'fungerede', så havde jeg aldrig opdaget de underdimensionerede spær, da omtalte spær er skjulte spær.

Jeg foretager fejlfinding på tagkonstruktionen fordi der observeres, som ingeniøren beskriver det, en relativ stor nedbøjning af tagkonstruktionen og fordi bygningen ikke fungerede.

Der har selvfølgelig været risiko for skade siden opførelsen af tagkonstruktionen, da bygherren valgte at ignorerede bæreevnen for spærrende, og taget fremstår også d.d. med skade/nedbøjning efter den vægtpåvirkning, hvorpå det indtil videre har været udsat, og der er ingen udsigt til at vægtpåvirkningen bliver status quo eller mindre i fremtiden, der er alene udsigt til øget vægt/snelast.

At risikoen endnu ikke har udmøntet sig i en sammenstyrtning kan skyldes mange faktorer, måske endda bare held, men vejrekstremer som tagkonstruktionen har modstået og skal modstå i fremtiden spiller en nøglerolle.

For at fremføre tesen, hvad holdte i går holder også i morgen, så kræves det rent faktisk at man har gjort sig den ulejlighed, at tjekke hvilke vejrforhold vi har haft i pågældende periode, samt hvilket vejrforhold vi sandsynligvis vil få og her med et særligt fokus på nedbørsmængder i vintermånederne som en pejling på snelast.

Alm. Brand har ikke gjort sig denne ulejlighed, for her tegner sig et helt konkrete billede, som direkte modsiger deres argumentation.

De historiske fakta.

Citat: Miljø- og Fødevareministeriet /Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning.

Temperaturen i Danmark er steget med 1,5 grader siden 1873. I samme periode er nedbøren steget med 15 %, og vindforhold og vandstande har også ændret sig. Den globale gennemsnitstemperatur er siden 1880 steget med ca. 0,85° celsius.

De faktiske observeringer.

I tabel for nedbørsændringer i Danmark er det relevant at kigge på figuren for vinterårstiden. Denne periode giver indikationer omkring risikoen for øget snelast og hermed hvor udsat tagkonstruktionen er over en målbar periode.
Som det fremgår så er nedbørsmængden for vinterperioden støt stigende og i garagens levetid ses en ændring tabellen fra 70erne til 2005 hvor modellen overgår til simulering på -30% til + 10% herefter stiger nedbørsmængden fortsat.
…
De fremtidige forventninger.

Citat: Miljø- og Fødevareministeriet /Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning

Klimaændringerne har også betydning for vintervejret, blandt andet vil der komme flere og kraftigere storme, og snefaldet vil være mere ekstremt.

Når vi har udsigt til mere ekstremt snefald i vinterperioderne, så udsætter dette naturligvis tagkonstruktionen for øget pres og når vi allerede kan konstatere en deformering af tagkonstruktionen, så vil denne skade med alt sandsynlighed kun udvikle sig negativt, særligt når vi allerede kan se, at konstruktionen ikke kan håndtere den øgede nedbørsmængde vi oplever d.d kontra opførelsesåret.

Så når Alm. Brand plædere for, at husets alder er garant for spærenes tilfredsstillende bæreevne, så holder det ikke en meter. Skal argumentationen følges så ville vi aldrig se sammenstyrtning af huse over en vis alder, om de så var bygget af tændstikker, men dette er jo ikke tilfældet.

At der er risiko for skade, når bæreevnen ikke overholdes, det er ikke til debat, særligt når bæreevnen overskrides med 20 %. Tillægger vi en øget snelast over tid, så kan alle se den røde tråd."

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

Af besigtigelsesrapport 16/3 2016 fra selskabets skadekonsulent til klageren fremgår bl.a.:

> "Loftet var nedtaget i garagen ved skillevæg til værksted hvor der kunne observeres at bjælkespærene havde en nedbøjning hvor den var størst på ca. 5 cm. Understøtningbjælken for spærene var i den ene halvdel ind mod værkstedet med nedbøjninger også i størrelsesorden 5 cm. Den anden halvdel af garagen hvor taget er udført med samme tagkonstruktion så ikke nævneværdige nedbøjninger.
> I værkstedsafdelingen blev der ikke konstateret nedbøjninger der gav anledning til bemærkninger.
> …
> Som det fremgår af uddragene fra tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige bemærket tagpapdækning er nedslidt med karakteren K3. Endvidere er i tilstandsrapporten anført at built-up taget er med lunker med vandopsamling og med karakteren K3. Desuden er i note anført, at lunkerne er dybe og tyder på at underlaget for tagpapdækningen er svækket.
>
> Taget jeg har været oppe og vurdere på, ligesom jeg har kunnet se de indvendige loftsfalder, vurderes ikke at være underdimensioneret/svækket således at der er nærliggende risiko for skade, på nær i garagen ved skillevæg til værksted.
>
> Forholdet der er anført i tilstandsrapporten, må jeg på baggrund af der ikke er andre steder, hvor der er svækkelse af tagkonstruktionen. Kan kun fastlægges til at være tagkonstruktionens tilstand i garagen ved skillevæg til værksted.
> …
> Alm. Brand kan derfor ikke på det foreliggende grundlag dække det anmeldte forhold omkring taget og tagkonstruktionen på bygning B."

Af notat af 7/6 2016 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> "Jeg har som aftalt foretaget besigtigelse af tagkonstruktionen på udhus/garage.
>
> Udover nedbøjning af dele af tagkonstruktionen kunne jeg konstatere følgende konstruktionsopbygning set nedefra:
> - 10 mm spånplader opsat på forskalling pr 400 mm
> - Alukraft dampspærre
> - Bjælkespær 50x100 mm med mellemliggende 100 mm mineraluld.
> - Spånplade som underlag for tagpap.
>
> Konstruktionen fremstod helt uden nogen form for ventilering mellem isolering og underlag for tagpap. Hvor der var nedtaget en del af selve loftet kunne det konstateres at der er fugtaftegninger på både underside af spånplade og bjælkespær.
>
> Det er min vurdering at disse fugtskader skyldes den manglende ventilering i kombination med sommerkondens på underside af tagpapunderlaget (spånplader). Enkelte steder har taget dog været utæt, kan ses på loftsbeklædning. Disse steder må det forventes at der er større skader efter vandgennemtrængning.
>
> Forholdet omkring fugt i tagkonstruktionen kan være blevet forstærket af at rummene, ud over opvarmning har været anvendt til trykkerivirksomhed, efter oplysninger fra den nuvæ-

rende ejer. Trykkerivirksomheder Arbejder i visse tilfælde med befugtning for at sikre ensartet papirkvalitet.

Jeg har efterfølgende udført bæreevneberegninger for de aktuelle bjælkespær, med følgende resultat.:
I garagedelen hvor spændvidden på selve bjælkespærene er målt til 2,85 m, er bæreevnen af spærene ikke tilstrækkelig, i forhold den dagældende 'Norm for Trækonstruktioner DS413'
Bæreevnen af disse bjælkespær er overskredet med ca. 20 %, hvilket også er årsagen til de relativt store udbøjninger.
I rummet ved siden af, hvor spændvidden kun er målt til 1,87 m, er bjælkespæret kun udnyttet ca 50 % mht. til tilladelig spænding, hvilket også gør at nedbøjningen her er indenfor hvad der kan accepteres.

Jeg har også kontrolleret den langsgående 100x200 mm bjælke for bæreevne, og ikke fundet anledninger til bemærkninger. Både bæreevne og nedbøjning er OK for denne bjælke."

Af selskabets mail af 17/6 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] vedlægges til din orientering.

Som det fremgår af rapporten, så er der bjælkespær, som er underdimensioneret. Endvidere fremgår det, at loftet buer i udhuset / garagen, hvilket vores taksator, ligeledes havde konstateret ved besigtigelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger i udhuset / garagen, hvorfor forholdet ikke kan være dækket jf. betingelsernes afsnit 3. Ulovlighedsdækning.

Derimod dækker Ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele…
…
Underdimensionen af bjælkespær, har ikke medført en svækkelse i bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende intakte udhuse / garager af samme alder.

At loftet har en nedbøjning på maksimalt 5 cm, er ikke i sig selv er en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand. I den forbindelse lægger vi vægt på, at nedbøjningen er i udhuset / garagen.

Hverken underdimensioneringen eller nedbøjningen indebære en fare for, at loftet falder ned. I den forbindelse henviser vi til, at konstruktionen er fra husets opførelse i 1977 og har trods temperatur- og fugtpåvirkning sidde i ca. 40 år uden af falde ned, hvorfor vi ikke mener, der er nærliggende risiko for, at der vil ske skaden efter så mange år.

Samtidig skal vi gøre opmærksom på, at æstetiske forhold er ikke omfattet af forsikringen
…
Vi må derfor fastholde, at der jf. betingelserne for Ejerskifte ikke er en dækningsberettiget skade, som følge af det underdimensioneret bjælkespær."

11. 89594

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).
…"

Nævnet udtaler:

Klageren har den 1/3 2016 anmeldt en nedbøjning af loftet i et afgrænset område af en garage/værkstedsbygning. Bygningen er opført i 1977, og klageren overtog ejendommen den 1/7 2007.

Selskabets skadekonsulent har i besigtigelsesrapport af 16/3 2016 konstateret: "Loftet var nedtaget i garagen ved skillevæg til værksted hvor der kunne observeres at bjælkespærene havde en nedbøjning hvor den var størst på ca. 5 cm. Understøtningsbjælken for spærene var i den ene halvdel ind mod værkstedet med nedbøjninger også i størrel-

sesorden 5 cm. Den anden halvdel af garagen, hvor taget er udført med samme tagkonstruktion sås ikke nævneværdige nedbøjninger. I værkstedsafdelingen blev der ikke konstateret nedbøjninger, der gav anledning til bemærkninger." Skadekonsulenten har vurderet taget til "ikke at være underdimensioneret/svækket således at der er nærliggende risiko for skade, på nær i garagen ved skillevæg til værksted".

I notat af 7/6 2016 har en ingeniør udført bæreevneberegninger og konkluderet: "I garagedelen hvor spændvidden på selve bjælkespærene er målt til 2,85 m, er bæreevnen af spærene ikke tilstrækkelig, i forhold til den dagældende 'Norm for Trækonstruktioner DS413' Bæreevnen af disse bjælkespær er overskredet med ca. 20 %, hvilket også er årsagen til de relativt store udbøjninger." Ingeniøren har beregnet, at bæreevne og nedbøjning er inden for det acceptable for bjælkespær i værksted og for en langsgående bjælke.

I tilstandsrapporten er det vedrørende tagfald angivet med K3, at "Built-up taget er med lunker med vandansamlinger. Note: Lunkerne er dybe og tyder på at underlag for tagpapdækning er svækket. Der er risiko for utætheder i tagdækningen med vandskader til følge".

Klageren har anført, at garagen fremstår med en skjult fejl/skade i form af underdimensionerede bjælker. Han har henvist til, at bjælkespærene ifølge ingeniørberegninger er underdimensioneret med 20 %, og at selskabets skadekonsulent har vurderet en nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning. Han har endvidere anført, at der findes ingen anmærkninger i tilstandsrapporten, som indikerer en underdimensionering af den bærende konstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at lunker og nedbøjning er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har endvidere anført, at nedbøjningerne ikke opfylder forsikringens skadebegreb, og at der ikke var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke er advaret om underdimensionerede bjælkespær ved noten i tilstandsrapporten om dybe lunker og mulig svækkelse af underlag for tagpapdækningen. Efter nævnets opfattelse beskriver noten en mulig svækkelse af de spånplader, som udgør underlaget for tagpappen, og at der er risiko for vandindtrængning. Den beskriver efter nævnets opfattelse derimod ikke en mulig svækkelse af bjælkespærene og risiko for kollaps.

Et flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet det godtgjort, at bjælkespær i garagedelen på overtagelsestidspunktet var underdimensionerede i en grad, at der var nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis der ikke sattes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at spær i garagedelen er underdimensioneret med 20 %, at underdimensioneringen har medført relativt store nedbøjninger af spær og understøtningsbjælker på ca. 5 cm, og at selskabets skadekonsulent i sin rapport af 16/3 2016 har vurderet, at nedbøjningerne medfører nærliggende risiko for skade.

Flertallet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at de underdimensionerede bjælkespær i garagedelen udgør en dækningsberettigende skade.

Et mindretal udtaler:

Bygningen er opført i 1977 og har stået med den eksisterende tagkonstruktion siden da, herunder i godt 9 år i klagers ejertid. På denne baggrund er det ikke godtgjort, at de underdimensionerede tagspær udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen, hvorfor mindretallet ikke kan kritisere, at selskabet har givet afslag på dækning.

Der træffes afgørelse efter flertallets votum.

14. 89594

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at de underdimensionerede bjælkespær i garagedelen udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings