Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. marts 2018 blev i sag nr. 90198:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring. Hun klager over den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt i anledning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har tilbudt at dække udgifter til forstærkning af kehlkonstruktionen, i alt 16.250 kr. inklusiv moms med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har endvidere anerkendt dækning for utætte inddækninger omkring veluxvinduer i henhold til et af klageren fremsendt tilbud, dog med fradrag for afskrivning og selvrisiko. I brev af 20/1 2017 til nævnet har selskabet endvidere oplyst, at det er indstillet på at anerkende dækning for en udbedring af lysindfald ved tagryggen med fratræk af selvrisiko på 5.000 kr.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til udbedring af tagkonstruktionen og et tæt tag. Klageren har i den forbindelse fremlagt et tilbud fra sin håndværker på 250.000 kr. for nedrivning af eksisterende tag og etablering af nyt tag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1926, og at der i 1973 er foretaget en tilbygning. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/3 2015. Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bygn.:**		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der er løse tagplader ved skotrende mod sydøst.
…			
B	**Beboelse – tilbygning**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er løft på tagplader ved skotrende mod nordøst samt ved tagvindue mod øst."

I klagen til nævnet af 12/12 2016 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
> Vi anmeldte d 19/2 2016 til vores ejerskifteforsikring, utæt tag. De vedkender tildels problemet men vil langt fra udbedre det på tilfredsstillende vis. Vi har klaget samt haft uvildig bygningssagkyndig ude for at hjælpe i sagen dette uden effekt.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> udbedring af tagkonstruktion og dermed tæt tagkonstruktion."

I brev af 20/1 2017 til nævnet har selskabet bl.a. gjort gældende:

> "Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vi har anerkendt forsikringsdækning for forstærkning af kehlkonstruktion, men forsikringstager er utilfreds med vores tilbudte udbedring, idet han ønsker udbedring af tagkonstruktion ved nedtagning af tag og etablering af nyt tag.

3. 90198

Sagens fakta

Der er tale om en ejendom, som oprindelig er opført i 1926. På et tidspunkt omkring 1973 er der foretaget nogle ændringer i tagkonstruktionen formentlig i forbindelse med udførelsen af en tilbygning i 1973 samt udskiftning af skifertag.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 29. marts 2015, og forsikringstager overtager ejendommen den 1. november 2015, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 19. februar 2016 kontakter forsikringstager os og anmelder skade på skotrender (desværre er selve anmeldelsen ikke noteret på systemet, hvorfor vi ikke kan fremlægge udprint heraf).

Ved brev af 19. februar 2016 beder vi om nærmere beskrivelse fra fagmand på det anmeldte forhold.

Den 29. marts 2016 modtager vi fra forsikringstagers håndværker … (fremover benævnt 'forsikringstagers håndværker') en e-mail med beskrivelse af det anmeldte forhold og billeder. Heraf fremgår, at kelen står direkte på muren og skrider ud over muren, hvilket har medført, at rygningerne og kiplinjen har fald mod sammenbygningen medfølgende utætheder. Det anføres, at der bør opføres delvist nyt tagkonstruktion til ca. 250.000 kr.

Den 21. april 2016 bliver forholdet besigtiget af vores taksator. Der optages fotos og den 28. april 2016 afsendes e-mail med afgørelse. Heraf fremgår det, at der mod nordøst er konstateret ustabile kehlsamlinger, men ingen aktive sætninger, at kehl mod sydøst ikke havde tegn på ustabilitet, samt at taget er ret og uden tegn på stabilitetsproblemer. Der anerkendes dog forsikringsdækning for en forstærkning af kehlen mod nordøst til 16.250 kr. inklusiv moms med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. (arbejdet kan udføres indefra).

Den 25. maj 2016 modtager vi en e-mail fra forsikringstager, hvori han udtrykker utilfredshed med selskabets afgørelse og vil iværksætte uvildig undersøgelse af taget. Vi oplyser samme dag, at vi afventer resultatet heraf.

Samme dag modtager vi en e-mail fra forsikringstager med vedlagt byggeteknisk notat fra … (fremover benævnt 'forsikringstagers rådgiver'). Af dette notat fremgår, at kehlkonstruktionen ikke er udført korrekt, hvilket har medført utætheder i tagkonstruktionen. Det anføres, at det vurderes at være nødvendigt at genetablere en sikker tagkonstruktion omkring særlig skotrender, kehlspær og rygnings-plader ved opretning.

Som følge af taksators fastholdelse af afgørelsen, fremsendes sagen til revurdering af anden taksator. Der foretages en genbesigtigelse af anden taksator sammen med tømrerfirma … (fremover benævnt '[tømrerfirma]').

Af internt notat fra [tømrerfirma] af 1. juni 2016 til vores taksator fremgår følgende:

'Lukning af huller i skotrende kanter med kit 3.500,- kr. ekskl. moms.
Ved besigtigelsen kunne jeg ikke konstatere at kehlspær eller lægter i skotrende havde givet sig.

Det kunne konstateres at tømmer mellem spær som kehlspær ligger af på tidligere var gået løs, men at der var en opklodsning oven på denne som sandsynligvis er blevet lavet ved sidste omlægning af tag.'

På baggrund af denne besigtigelse fremsendes en e-mail af 1. juni 2016 fra vores taksator, hvori afgørelsen fastholdes. Det anføres, at de skader, som er konstateret ved besigtigelsen er ældre skader, som vurderes at være opstået for mange siden ved udførelsen af den nye tagkonstruktion, at der ikke er ses aktive skader som følge heraf, og at der ikke er sket nogen udvikling af skaderne. Det anføres, at vi dog vedstår det tidligere dækningstilsagn på 16.250 kr. inkl. moms.

Det anføres også, at utætheder langs skotrende mod sydøst ikke er dækket, idet det er anført i tilstandsrapporten under pkt. 1.3 (litra A) med karakteren K2 og 1.1 (litra B) med karakteren K3. Der henvises til den klageansvarlige enhed ved fortsat utilfredshed.

Forsikringstager fremsender e-mail af 15. juli 2016, hvori det anføres, at han og hans rådgiver ikke er enige i afgørelsen.

Vi svarer ved e-mail af 26. juli 2016, at forsikringstagers rådgiver meget gerne må kontakte taksator for yderligere drøftelse af sagen. Det anføres tillige, at eventuelle utætheder, som ikke er anført i tilstandsrapporten, er omfattet af forsikringen.

Forsikringstager henvises til at klage til den klageansvarlige enhed, og forsikringstager fremsender en klage den 22. august 2016. Det fremgår af forsikringstagers klage, at store dele på tagryggen er utæt og gaber som følge af fejl i tagkonstruktionen og forrykning af tagets flader og linjer, at den anerkendte udbedring er utilstrækkelig, at der er tale om nyere skader, samt yderligere anmeldelse af utæthed omkring et velux vindue, og endelig at 2 tagplader er faldet af.

Som følge af forsikringstagers klage foranstaltes en fornyet gennemgang af tagkonstruktionen ved ekstern ingeniørfirma … (fremover benævnt '[rådgivende ingeniørfirma]), hvilket forsikringstager orienteres om ved e-mail af 20. september 2016.

Den 4. oktober 2016 foretager [rådgivende ingeniørfirma] besigtigelse af taget med henblik på deres vurdering heraf, og der udarbejdes rapport af 11. oktober 2016.

Af rapporten fremgår det, at der ikke kan konstateres nogen form for skader efter bevægelse i konstruktionen. Det anføres, at såfremt kehlkonstruktionen havde sat sig, så ville der have været synlige skred i flere forskellige samlinger i trækonstruktionen og i tagbelægningen, hvilket ikke er sket, og at ændringen i tagkonstruktionen er sket omkring 1973 (+1- 5 år). I kommentarer til billederne anføres, at samtlige skiferplader flugter internt ved alle pladeoverlæg, at skotrender er skåret efter montering, at enkelte plader dog er skredet, men at dette tydeligt skyldes manglende fastgørelse af pladerne. Videre anføres, at kehlspær flere steder i konstruktionen tilsyneladende ikke har den tilstrækkelige bæreevne, men at der ikke er skader i konstruktionen eller bevægelser som følge heraf. Det anbefales, at den aktuelle kehlbjælke forstærkes ved udførelse af en vekselbjælke ovenpå bjælkelaget under kehlen, selvom konstruktionen ikke er beskadiget.

Den 6. november 2016 modtager vi en e-mail fra forsikringstager med billeder, og han rykker for svar på beregninger vedr. spær.

Den 8. november 2016 fremsender vi afgørelse efter modtagelsen af ingeniørrapporten, som vedhæftes afgørelsen. Det anføres i afgørelsen, at vi anerkender en forstærkning af kehlbjælken i henhold til anbefalingen fra ingeniørfirmaet, at arbejdet kan igangsættes inden for det tidligere dækningstilsagn på 16.250 inkl. moms), og at yderligere udgifter skal godkendes af selskabet før igangsættelse heraf.

Ultimo december 2016 indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring, idet han klager over udbedringsmetode i relation til taget, idet han finder udbedringen utilstrækkelig. Han ønsker udbedring af tagkonstruktionen og et tæt tag. Forsikringstager har fra egen håndværker et tilbud på 250.000 kr. for nedrivning af eksisterende tag og etablering af nyt tag.

Vi bemærker, at nærværende klagesag alene besvares i relation til tagkonstruktionen (kehlkonstruktionen) baseret på forsikringstagers oplysninger i klagen, idet vi bemærker, at forsikringstager i sin klage til Ankenævnet for Forsikring alene omtaler tagkonstruktionen, samt henviser til sk.nr. [1], anmeldelsen den 19. februar 2016 samt afgørelse af 28. april 2016, som netop omhandler forholdet omkring kehlkonstruktionen.

Efterfølgende i august 2016 har forsikringstager anmeldt utæthed omkring velux vinduer (sk.nr. [2]), hvilket forhold vi ikke har medtaget i besvarelsen af nærværende klagesag. Vi bemærker, at vi har anerkendt forsikringsdækning for dette forhold i henhold til fremsendt tilbud, dog med fradrag for afskrivning og selvrisiko, hvilken afgørelse forsikringstager ikke umiddelbart har udtrykt utilfredshed over. Såfremt forsikringstagerne – mod vores forventning herom – finder, at dette forhold er omfattet af nærværende klagesag, bedes de oplyse herom, således at vi også for dette forhold kan udarbejde vores besvarelse til Ankenævnet.

Vores vurdering

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er følgende fastsat:

Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

sende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

I henhold til ovenstående forsikringsbetingelser dækker forsikringen således aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader. Skader defineres som forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Forsikringstagers håndværker oplyser i sin e-mail af 29. marts 2016, at der er fugt og skimmel/råd i tagkonstruktionen som følge af, at konstruktionen ikke er udført korrekt. Det anføres, at kelen under skotrenden ikke står på en rem, men direkte på muren, at kelen skrider ud over muren på sigt, hvilket har betydet, at rygningerne har fald mod sammenbygningen og kiplinjen et fald på 10 cm medfølgende utætheder. Endelig anføres, at størstedelen af tagkonstruktionen skal udskiftes til en pris af 250.000 kr. inkl. moms.

Vores taksator anfører i sin rapport af 28. april 2016, at der mod nordøst er konstateret ustabile kehlsamlinger, men ingen aktive sætninger, at kehl mod sydøst ikke havde tegn på ustabilitet, samt at taget er ret og uden tegn på stabilitetsproblemer. Der anerkendes forsikringsdækning for en forstærkning af kehlen mod nordøst til 16.250 kr. inklusiv moms med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. (arbejdet udføres indefra).

Forsikringstagers rådgiver anfører i sin rapport af 19. maj 2016, at tagfladen er skæv, at skotrender er utætte, og at rygningsplader er skæve og utætte. Det anføres, at kehl konstruktionen ikke er udført håndværksmæssig korrekt, hvorfor tagkonstruktionen er sunket, hvilket har medført utætheder.

[Tømrerfirma] anfører i sin e-mail af 1.juni, at han ved sin besigtigelse ikke kunne konstatere, at kehlspær eller lægter i skotrende havde givet sig.

Vores anden taksator, som har foretaget besigtigelse med det pågældende tømrerfirma, vurderer også, at der ikke er sket aktive skader som følge af konstruktionen, samt at der ikke er sket nogen udvikling heri, og endelig at der er tale om en ældre konstruktion, som er udført for flere år siden jf. hans afgørelse af 1. juni 2016.

Af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] fremgår det, at tagkonstruktionen er ændret omkring 1973 (+1- 5 år).

Det anføres i rapporten, at stikspær til kehlpartiet består af forskellige bjælker i hel- eller halvtømmer, som har været anvendt til andre formål tidligere. Bag kehler ses de oprindelige gamle spær. Samtlige samlinger i den nederste del af kehlspær står tætte med sømning fra ombygningens tid. Dog vurderes det, at samling mellem rem og kehlspær og kehlspær og stikspær ikke har tilstrækkelig bæreevne, men at der ikke er tegn på skade som følge heraf. Det anføres, at der er foretaget en udskæring i kehlspæret, men at skunkkonstruktionens lodrette bæreevne formentlig modsvarer denne forringelse. Videre anføres, at kipsamling er sat lidt speciel sammen af genbrugstømmer, men at der ikke er eller har været glidning eller bevægelse i samlingen. Endelig anføres, at kipsamlinger mod sydgavl er udført af forskelligt tømmer, samt at skævheden i kiplinien på taget skyldes uens lægteafstand. Slutteligt anføres, at de gamle spær er skåret meget omhyggeligt til omkring kipbjælke i rundtømmer.

Det konkluderes, at der ikke kunne konstateres nogen form for skader efter bevægelser i tagkonstruktionen. Det anføres også at der ikke er tegn på, at der har været bevægelser mellem skifereternitplader, idet det tydeligt ses, at samtlige skiferplader flugter internt ved alle pladeoverlæg, at skotrender er skåret efter montering. Det anføres, at enkelte plader er skredet, med at det skyldes manglende fastgørelse. Det anføres, at såfremt kehlpartiet havde sat sig, ville der være sket synlige skred i flere forskellige samlinger i trækonstruktionen og i selve tagbelægningen, hvilket ikke er tilfældet.

Det anbefales dog, at der foretages en forstærkning af den akutelle kehlbjælke både i forhold til fastholdelse forneden og generel bæreevne, selvom konstruktionen ikke er beskadiget. Det anbefales udført ved montering af vekselbjælke ovenpå bjælkelag under kehlen, og montering af stolpeunderstøtning op under kehlen, og herefter udførelse af en simpel gitterkonstruktion.

Som det fremgår af ovenstående er der således 4 håndværkere (2 interne taksatorer, 1 tømrerfirma, samt 1 ingeniørfirma), som anerkender, at det pågældende kehlparti ikke er udført i henhold til traditionel håndværksmæssig byggeskik, men sammenstemmende fastholder, at der ikke er sket eller konstateret nogen form for skader efter bevægelser i konstruktionen som følge af kehlkonstruktionens opbygning.

At der ikke er konstateret nogen form for skader som følge af kehlkonstruktionens opbygning underbygges af billeder, som viser, at skifereternitplader ikke har bevæget sig, idet samtlige skiferplader flugter internt ved alle pladeoverlæg, samt at skotrender er skåret efter montering, og ligeledes heller ikke har flyttet sig (se bl.a billede på side 2 i rapport fra [rådgivende ingeniørfirma] samt billeder fra forsikrings håndværkers e-mail af 29. marts 2016).

Det er korrekt, at enkelte skiferplader helt tydeligt er skredet, men dette skyldes manglende fastgørelse af de enkelte skiferplader og ikke opbygningen af kehlkonstruktionen. Dette underbygges af optagne fotos, at enkelte skiferplader er skredet, men også at alle øvrige skiferpladerne ellers flugter i helt lige linje jf. ovenstående.

Det er i øvrigt også i tilstandsrapporten under litra A pkt. 1.3 'Skotrender/inddækninger' anført, at der er løse tagplader ved skotrende mod sydøst.' Vi bemærker for god ordens skyld, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

I relation til, at kiplinjen er skæv, skal det anføres, at dette skyldes, at lægteafstanden på venstre side og højre side ikke er ens. Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] (side 6) og af optagne fotos, skyldes dette ikke, at konstruktionen er skredet som følge af kehlkonstruktionens opbygning, men at konstruktionen er opbygget således på udførelsestidspunktet. Det underbygges klart af de optagne fotos, hvoraf det kan ses, at lægterne er oplagt således på oplægningstidspunktet og ikke skyldes en udskridning af konstruktionen.

Det er videre anført af forsikringstager og hans rådgiver, at tagryggen gaber og er utæt. Det fremgår ikke af billederne, at der er sket utætheder som følge heraf, og vi har ved vores besigtigelser ikke umiddelbart konstateret utætheder som følge heraf. Vi skal dog understrege, at det forhold, at der er lysindfald i tagryggen på ingen måde skyldes en udskridning af kehlkonstruktionen, men skyldes den oprindelige udførelsesmetode tilbage i 1973. Dette underbygges af rapporten fra

[rådgivende ingeniørfirma], at kehlkonstruktionen ikke har medført nogen skader eller bevægelser i tagkonstruktionen samt af de mange optagne billeder af rygningen og tag- og kehlkonstruktinen (herunder forsikringstagers foto af tagryggen i e-mail af 22. august 2016), hvoraf det kan ses, at der ikke er sket nogen udskridning af konstruktionen, men at tagrygningen oprindelig er udført således. Vi er dog i den konkrete sag indstillede på at anerkende forsikringsdækning for en udbedring af lysindfald ved tagryggen (ved udbedring indefra). Vi bemærker den gældende selvrisiko på 5.000 kr. for dette forhold.

Endelig skal det bemærkes, at det af forsikringstagers håndværker og rådgiver er anført, at der er sket utætheder i tagkonstruktionen som følge af, at taget er skredet ud pga. kehlkonstruktionen. Hverken vores 2 taksatorer, [tømrerfirma], eller [rådgivende ingeniørfirma] har ved deres besigtigelse konstateret utætheder som følge af en udskridning grundet denne kehlkonstruktion. Som det fremgår ovenfor har konstruktionen ikke forrykket sig, og der er ikke konstateret skader som følge heraf. Det fremgår også af billederne, at trækonstruktionen er tør. Der er dermed ikke dokumenteret utætheder, som følge af kehlkonstruktionens opbygning.

[Tømrerfirma] har telefonisk bekræftet, at han ikke har konstateret utætheder i skotrenden, men blot oplyst en pris for en eventuel kitning heraf på 3.500 kr. Vi skal dog samtidig bemærke, at det ikke ville være usædvanligt, om der forekom utætheder i en skotrende, uden at dette skulle skyldes en forrykning af tagkonstruktionen, men derimod almindelig slid og ælde. Skotrender skal vedligeholdes, og der er trods alt tale om en ældre konstruktion, som formentlig er mere end 40 år gammel. Vores taksator har i øvrigt anerkendt dækning for eventuelle utætheder i skotrenden – som ikke er anført i tilstandsrapporten. (Jf tilstandsrapportens litra A pkt. 1.3 og litra B pkt. 1.1) jf. taksators e-mail af 1. juni 2016. (For god ordens skyld bemærkes, at utætheder omkring vinduer i tagkonstruktionen er et andet forhold og anerkendt som dækket af forsikringen med fradrag for afskrivning og selvrisiko).

Vi bemærker, at der er tale om en ældre tagkonstruktion, som har fået foretaget nogle bygningsmæssige ændringer omkring 1973 samt udskiftning af skifertag.

Den eksisterende tagkonstruktion er således mere end 40 år gammel, og som anført ovenfor er der ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af kehlkonstruktionens opbygning. Da der igennem mere end 40 år ikke er konstateret aktuelle skader på grund af kehlkonstruktionen, må vi fastholde, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge heraf. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan anerkende forsikringsdækning for udgifterne til oplægning af nyt tag.

Vi har dog anerkendt – som også efterfølgende er foreslået af [rådgivende ingeniørfirma] – en forstærkning af kehlbjælken for at sikre, at kehlbjælken står stærkere, hvilken anerkendelse vi naturligvis vedstår. Arbejdet kan udføres indefra og er estimeret til at koste 16.250 kr. inkl. moms (før fradrag af selvrisiko.) Vi har også oplyst, at såfremt arbejdet vurderes at overstige det anerkendte beløb, da skal forsikringstager tage kontakt til os med henblik på vores godkendelse heraf.

På baggrund af ovenstående fastholder vi således vores afgørelse."

Hertil har klageren i mail af 6/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes tilføjelser til klage over gjensidige forsikring sagsnr 90198

Vedhæftet fil med byggeteknisk gennemgang udarbejdet af uvildig bygge sagkyndig samt billede af rygningsplader.

Som forsikrings taksator skriver, er tagkonstruktionen klodset op oven på kehlspær, for at gøre taget lige, da det blev lagt.

Vi har ligeledes endnu en nyoprettet forsikringssag kørende på taget, nu pga fugt i indervæggen i vaskerummet. Dette forårsaget af utætte tagplader, som følge af tagpladeløft. Dette er konstateret af forsikringsselvskabets tømrer.
Hermed endnu et bevis for, at tagets flader er forrykket og utætte som følge af fejlkonstruktion og sammenfald."

I mail af 6/3 2017 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket følgende:

"Vi har modtaget nævnets brev af 9. februar 2017 med kopi af forsikringstagers e-mail af 6. februar 2017.

Vi skal hermed fremkomme med vores kommentarer hertil, idet vi skal beklage, at vi ikke har overholdt 18-dages fristen.

Forsikringstagers vedhæftede fil fra [klagerens rådgiver] af 19. maj 2016 har vi kommenteret på i vores besvarelse af klagesagen 20. januar 2017, hvorfor vi ikke finder anledning til at kommenterer yderligere herpå, men blot henviser til vores tidligere fremsendte skrivelse til nævnet.

Forsikringstager oplyser videre, at der nu kører en nyoprettet forsikringssag, som vedrører fugt på indervæggen i vaskerummet, at dette er forårsaget af utætte tagplader, som følge af tagpladeløft, og at dette skulle underbygge, at tagets flader er forrykket og utætte som følge af fejlkonstruktion og sammenfald.

Vi skal hertil bemærke, at vi har besigtiget dette forhold vedrørende fugt på væg i vaskerum med vores samarbejdspartner.

Af vores samarbejdspartners rapport jf. vedhæftede 'overslag på reparation' fremgår, at fugtforekomsten på væg i vaskerummet skyldes indtrængende vand fra velux (rød skravering på vedhæftede 'billede 1') samt opstigende grundfugt (blå skravering på vedhæftede 'billede 1').

I relation til 'billede 1' og teksten på billedet 'løse skifer' skal det bemærkes, at der alene er tale om 2 steder omkring veluxvinduet, hvor der er konstateret enkeltstående løse/løftede skifer. Dette fremgår mere specifikt af 'billede 2', idet der er tale om 1 skifer på hver side af den nederste del af tagvinduet (1 skiferplade på hver side af vinduet, hvor hjørnet af skiferpladen er knækket af – på billedet markeret med røde ringe (min markering)).

Først og fremmest skal det bemærkes, at det er vores samarbejdspartners vurdering, at årsagen til fugt i væg i vaskerummet ikke skyldes løft i disse 2 tagplader, men utætte inddækninger omkring vinduet jf. 'Overslag på reparation'.

Dernæst skal det anføres, at der alene er tale om 2 enkeltstående skiferplader, som har løftet sig, hvilket efter vores samarbejdspartners vurdering skyldes slid og ælde, samt en lille skrue under skiferpladen, som også løfter skiferpladen op. Han udtaler således, at hverken fugt på væg i vaskerum eller disse 2 løse/løftede skiferplader skyldes kehlkonstruktionens opbygning, idet det samtidig bemærkes, at der alene er tale om 2 enkeltstående skiferplader. Videre udtaler vores samarbejdspartner, at tagpladerne ligger rigtig fint – således i tråd med tidligere udtalelser fra [rådgivende ingeniørfirma].

Endelig bemærkes, at vi tidligere har anerkendt forsikringsdækning for utætte inddækninger omkring veluxvinduer jf. vedlagte bilag 'Anerkendelse', samt 'besigtigelsesrapport' fra anden samarbejdspartner, som beskriver utætte inddækninger omkring veluxvinduer.

På baggrund af ovenstående fastholdes, at fugt på væg i vaskerum og 2 løse/løftede skiferplader ikke skyldes kehlkonstruktionens opbygning.

Herudover har vi på det foreliggende grundlag ikke flere kommentarer."

Som svar på selskabets mail af 6/3 2017 til nævnet, har klageren den 2/8 2017 fremsendt et notat fra sin ingeniør af 1/8 2017. Af notatet fremgår det bl.a.:

"Ejendommen er besigtiget den 16/6- 2017

Ejendommen er 2-længet og tagkonstruktionen er udført i rundtømmer på den ene længe samt halvtømmer på den anden længe. Længe med halvtømmer har tidligere været stald og har fået ny tagkonstruktion i ca. 1973.

Besigtigelsen:
Det er konstateret at tagrygningen ikke løber vandret gennem hele bygningens længde. Den falder mod sammenbygningen af de 2 længer hvor kehlspær mødes i kip.
Ved samlingen mellem kehlspæret og remmen ved tagfoden er der tegn på at kehlspæret har flyttet sig siden opførelsen, da der er skred i samlingen hvor der er skåret ud i kehlspær som skal passe med remmen. Se foto. På baggrund at mængden af skidt og støv ser det ikke ud til at det lige er sket.
Desuden er selve remmen ikke understøttet i hjørnet hvilket nedsætter bæreevnen.
Samlingens styrke kan ikke dokumenteres i nuværende tilstand.

Selve kehlspæret synes at deformere op langs skotrenden da der midt på tagfladen er stor af stand mellem spæret og brædderne i skotrenden. Mellemrummet er fyldt ud med stumper af træ og plader. Bygningsejeren oplyser at skotrenden er utæt, hvilket kan henføres til denne deformation.
Da det må formodes at skotrendebrædder har været fastgjort til kehlspær, tyder det på at spæret har deformeret over tid og at man har forsøgt at understøtte skotrende med hvad man lige kunne finde. Spæret er delvist overskåret, men også understøttet hvilket giver lidt til begge sider af bæreevnen. På baggrund af spærets deformation vurderes bæreevnen at være ikke tilstrækkelig.

Disse forhold kan være årsag til at kehlspæret samt spær som er fastgjort til kehlspær har sat sig og trukket kiplinjen ned.

Udbedring:
Det anbefales af udskifte hele kehlspæret og skotrende samt oprette den skæve kiplinje og udføre korrekte samlinger til tilstødende bygningsdele. På denne måde sikrer man at alle fejl i forbindelse med spær og skotrende bliver udbedret. En evt. forstærkning af spæret vil være problematisk at udføre pga. værelser umiddelbart under spæret og vil heller ikke rette op på spærets og tagets deformation og understøtning af skotrende."

Vedhæftet mail af 23/8 2017 til nævnet har selskabet fremsendt kommentarer fra et rådgivende ingeniørfirma, som kommentar på det fremsendte notat fra klagerens ingeniør. Af disse fremgår det bl.a.:

"Jeg har som ønsket gennemgået det fremsendte notat fra [klagerens ingeniør], og sammenlignet dette notat med rapporten som jeg i sin tid udarbejdede.

[Klagerens ingeniør] kommer delvist til samme konklusion som jeg, altså at kehlspærets bæreevne ikke er tilstrækkelig.
Men i forhold til årsag og virkning samt udbedringsmetode ophører min enighed med [klagerens ingeniør].

I [klagerens ingeniørs] notat antager han, at skævheden i tagets kiplinje stammer fra sætninger ved kehlspærene, og ligeledes at de mere eller mindre tilfældige opklodsninger der ses ved kehlspær skyldes deformationer ved kehlspær på grund af manglende bæreevne, og at opklodsningerne er udført over tid i takt med sætninger i kehlspærene.
Jeg er ikke enig i den konklusion, men mener fortsat at opklodsning med brædder og lægter mellem skotrendebrædder og kehlspær er udført ved tagkonstruktionens opførelse.
Hovedårsagen til denne antagelse er at klodserne ses fastgjorte fra oversiden, hvilket kun kan være sket, hvis de er placeret og fastgjort, **før** skotrendebrædderne er monteret.

I [klagerens ingeniørs] notat anbefales udbedring udført både ved udskiftning af kehlspær, og opretning af kiplinje. I øvrigt helt i lighed med hvad ejer ved min besigtigelse argumenterede meget kraftigt for.
Min undersøgelse af konstruktionen påviste dog ingen flytninger i konstruktionen, men alene en unøjagtig udførelse.
Min konklusion understøttes af at ejendommen er belagt med skifertag, og at der slet ikke er nogen form for flytninger internt mellem skifertagpladerne, hvilket ville have været tilfældet, hvis der var sket så store deformationer som skævheden i kiplinjen antyder.
I øvrigt er det ikke helt korrekt, når [klagerens ingeniør] i sit notatskriver, at den ene længe står med spær af rundtømmer og den anden med nyere spær af halvtømmer.
Det er ikke det hele af længen med halvtømmer, der har fået nye spær af halvtømmer. Det er ca. kun en 2/3-del af taget. Resten af den tidlige staldbygning står stadigvæk med spær af rundtømmer, og mellem de nyere spær i halvtømmer og de oprindelige spær af rundtømmer, ses kehlopbygning og skiftespær, der delvist er udført i genbrugstømmer og delvist består af de gamle spær i rundtømmer. (Ses på foto i min rapport).
Det er stadigvæk min klare opfattelse, at skævheden i kiplinjen alene skyldes vanskeligheder og unøjagtigheder ved sammenbygning mellem gamle spær i rundtømmer og nyere spær i halvtømmer, dengang ejendommens tag blev udskiftet."

Hertil har klageren i mail af 12/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Svar på [rådgivende ingeniørfirmas] mail.
>
> I 3. afsnit skriver [rådgivende ingeniørfirma]: Hovedantagelsen til denne antagelse er at klodserne ses fastgjort fra oversiden, hvilket kun kan være sket, hvis de er placeret og fastgjort, FØR skotrendebrædder er monteret.
>
> Video af klodser, som slet ikke er fastgjort er vedhæftet mallen. Derudover vil det være umuligt at se, hvis de var fastgjort oven fra pga. skotrendebrædder og kehlspær. Men er de jo heller ikke
>
> Ca. midt i afsnit 4 skriver [rådgivende ingeniørfirma] at der ikke er nogen form for flytninger internt mellem skifertagpladerne, hvilket ville have været tilfældet, hvis der var sket så store deformationer som skævheden i kiplinjen antyder.
>
> Billeder af tydelig skævhed og afstand mellem tagplader vedhæftet. På billederne ses også tydeligt at der er kit på begge tagplader, som er trukket fra hinanden.
>
> Til slut i afsnit 4 skriver [rådgivende ingeniørfirma] at skævheden i kiplinjen alene skyldes vanskeligheder og unøjagtigheder ved sammenbygningen mellem gamle spær i rundtømmer og nyere spær i halvtømmer, dengang ejendommens tag blev udskiftet.
>
> Ja, det er da tydelige unøjagtigheder og vanskeligheder at sætte et brækket kehlspær op, men må også i sig selv være svært at lave en svævende skotrende, hvis det er som [rådgivende ingeniørfirma] siger.
>
> Derudover glemmer [rådgivende ingeniørfirma] at kommentere på hans ellers udmærket forslag om en forstærkning ikke fysisk kan lade sig gøre pga. ruminddeling og at også denne forstærkning skal laves svævende pga. trappeopgang.
>
> Udover det kommentere [rådgivende ingeniørfirma] ikke på at hehlspærret i bunden står oven på en rem, hvor 2/3 mangler og derfor ikke har den nødvendige bæreevne eller fastgørelse på denne stump rem."

Vedhæftet mail af 3/11 2017 til nævnet, har selskabet fremsendt kommentarer fra samme rådgivende ingeniørfirma. Heraf fremgår bl.a.:

> "Hermed som aftalt min opfølgning på mail fra ejer, med tilhørende videoklip og fotos.
>
> **Ad videoklip:**
> På videoklippet ses det tydeligt at en af klodserne kan vippes fra side til side i den ene ende, og det er rigtigt som ejeren skriver at en sømning ovenfra ikke er synlig. Jeg vil dog fastholde min vurdering af at de omtalte opklodsninger er sket i forbindelse med opførelsen, og at klodserne på den ene eller anden måde må være fastholdte.

Hvis forholdet, som ejeren anfører, skulle være sket efter sætninger i kehlspæret, ville en sådan sætning helt naturligt være sket gradvist over en årrække. Dette vil i så fald have medført at det omtalte kiler skulle være udskiftet i takt med kehlspæret sætninger, og at klodserne uvægerligt ville være skredet ned, hvis de ikke samtidigt er lidt fastholdte.

Ad fotos fra ejeren:
Foto nr. 1 fra ejer viser en skifertagplade som tydelig vis er skredet ned ved skotrenden. Som jeg nævner i min oprindelige rapport skyldes det manglende fastgørelse, hvilket også kan konstateres på dette foto i lighed med det første foto fra min oprindelige rapport.

Foto nr. 2 fra ejeren viser en samling mellem 2 skiferplader som ikke ligger tæt sammen, og hvor der er skiferkit på begge kanter. Det kan ikke umiddelbart afgøres, om dette forhold skyldes en lille glidning på grund af sætninger, eller om skiferpladerne er blevet forskubbet under monteringen. Men under alle omstændigheder vil en sætning, af en størrelse der ville medføre så store forskydninger i kiplinien, som der er tale om her, medføre langt større flytninger mellem skifterplader inden byrdes, og med sikkerhed også revner i flere skifertagplader.

Ad kommentar fra ejer til mit tidligere udbedringsforslag:
Ejeren har vist misforstået min oprindelige skitsetegning.
Der er ikke tale om en gitteropbygning hele vejen i kehlspæret længe, men kun en gitteropbygning, der sikre understøtning og fastholdelse i 'skunkrummet' under kehlspæret, således at spændvidden på kehlspæret reduceres tilstrækkeligt, og således at kehlspæret understøttes i det område hvor det i forvejen er ca. 1/4 del gennemskåret af skunkkonstruktion
Sømbeslaget foroven på min skitse tænkes placeret så tæt som muligt på den aktuelle udskæring i kehlspæret. (Se evt foto nr. 3 i min oprindelige rapport.). Samtidigt vil jeg til slut nævne at det selvfølgelig er vigtigt at kehlspæret understøttes og fastholdes korrekt

Konklusion:
Det er derfor fortsat min klare overbevisning at skævheden i taget skyldes skævheder fra udførelsen. Bemærk også fortsat den u ligesidede lægtning jeg konstaterede på foto nr. 4 og 5 i min oprindelige rapport, som også understøtter teorien omkring en skæv montering i forhold til kiplinie."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af klagerens håndværkers beskrivelse af det anmeldte forhold af 29/3 2016 fremgår det bl.a.:

"Hvad er skaden:

Skaden er fugt og skimmel-råd i tagkonstruktionen.

Hvor er skaden placeret:

Ved sammenbygningen/vinklingen på bygningerne.

Hvor stor er omfanget:

Svært at sige da det ikke har været muligt at besigtige skjulte spær dele pga. gipsmontage på væg og loft i den ene halvdel af sammenbygningen.

Hvorfor er det opstået:

Min vurdering er at skaden er opstået pga. en konstruktionen ikke er lavet korrekt. Kelen under skotrenden står ikke på en rem, men direkte på muren. Dvs. at kelen skrider ud over muren på sigt og at den proces allerede er i gang, derfor har rygningerne har fald imod sammenbygningen og kip-linien har også fald på ca 10 cm., det giver utætheder, hvilket giver sne og regnvand mulighed for at trænge ind i konstruktionen.

Hvad kan man gøre for at reparere dette:

Taget skal afmonteres ved skotrenderne, reparerer de manglende remme på murværket, ny træ konstruktion: kel, spær, stikspær, lægter, skotrende mm. Skifferteglet er kittet sammen hvilket betyder at alle plader går til under processen fordi at 4 ud af 5 tagflader skal helt sikkert skal udskiftes, den 5 tagflade er der også en meget stor risiko for at den går til under arbejdet. Loftet og væge under tagkonstruktionen vil blive nedrevet under skotrende området for at kunne komme til rem mm.

Hvor meget vil det koste?

Afhængig blandt andet af hvilken tagplade løsning kunden ønsker, men mit bud vil være omkring 250.000,- men syntes at det vil være en god ide at mødes med en assurandør hos kunden og gå det igennem.

Hvor gammel er den del af bygningen, der er skade på?

Der er flere forskellige indikationer men ca. 20 år."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 28/4 2016 fremgår det bl.a.:

"Angående din anmeldelse om ustabil kehlsamlinger mod nordøst, som jeg så på i torsdags den 21. april 2016. Som jeg fortalte, er der tale om en skade vi tilbyder at erstatte.

Jeg gennemgik tagkonstruktionen med din tømrer …
Ved kehlens tagfod er der 'fjernet' tømmer, derfor skal dette hjørne reetableres korrekt.
Derudover skal der pålaskes 22 mm x-finerplader i rygningen hen over 8 spær.
Og så etableres korrekte tømmersamlinger i kippen, hvor kehl støder op.
Jeg kunne ikke se aktive sætninger, dog gør ovenstående løsning spær sikre/stærkere end de er nu.
Kehl mod sydøst havde ingen tegn på ustabilitet.

Der er intet af dette forstærkningsarbejde, der skal udføre udefra, alt indefra.

> Der er afsat 4 dage til en tømrer + 1.000 kr. i materialer mv = 13.000 kr + moms = 16.250 kr. inklusive moms.
>
> Efter arbejde er udført, skal håndværkeren udstede og sende udspecificeret regning til dig.
> Hvis du er tilfreds med det udførte arbejde, skal regningen mailes videre til mig, gerne via denne korrespondance. Når jeg har modtaget regningen udbetaler jeg erstatningen på 16.250 kr. minus selvrisiko på 5.000 kr., til Nemkonto."

I et byggeteknisk notat af 19/5 2016 indhentet af klageren er det bl.a. anført:

> "[Klagerens rådgiver] er blevet tilkaldt for vurdering af tagkonstruktion samt sortsværtning af indvendig murværk.
>
> Gennemgangen giver anledning til følgende bemærkninger.
>
> **Tag**
>
> Ved visuel gennemgang af tagflade udvendigt kunne det tydeligt ses at tagflade er skæv, at skotrender er utætte og at særligt rygningsplader er skæve og utætte.
>
> I loftsrum kan det konstateres at kehlkonstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og dette har ført til at tagkonstruktionen på renoveret vinkelbygning er sunket. Dette har ført til utætheder flere steder i tagfladen, skotrender og rygninger.
>
> Her ses tydelige og meget store utætheder ved rygningsplader, ligesom der lavet en ikke håndværksmæssig korrekt samling af spærhoved. Der generelt så mange alvorlige fejl ved tagkonstruktionen, at det vurderes at bygningen på sigt vil tage skade.
>
> Det vurderes at være nødvendig at genetablere en sikker tagkonstruktion omkring særlig skotrender, kehlspær og rygningsplader. Bygningen vurderes at være skæv at det kræver en opretning for at sikre konstruktionen korrekt og dermed sikre tætte skotrender, rygninger og tagbelægning.
>
> Det vurderes yderlig at konstruktionsfejlene i tagkonstruktionen er særdeles værdinedsættende for ejendommen."

Som følge af taksators fastholdelse af selskabets afgørelse, blev sagen fremsendt til vurdering af en anden taksator. Der blev i den forbindelse foretaget genbesigtigelse sammen med et tømrerfirma. Af et internt notat fra tømrerfirmaet af 1/6 2016 fremgår det bl.a.:

> "Lukning af huller i skotrende kanter med kit 3.500,- kr. ekskl. moms.
>
> Ved besigtigelsen kunne jeg ikke konstatere at kehlspær eller lægter i skotrende havde givet sig.
> Det kunne konstateres at tømmer mellem spær som kehlspær ligger af på tidligere var gået løs, men at der var en opklodsning oven på denne som sandsynligvis er blevet lavet ved sidste omlægning af tag."

16. 90198

På baggrund af genbesigtigelsen fremsendte selskabets taksator samme dag en mail til klageren, hvor afgørelsen blev fastholdt. I mailen anførte taksator bl.a.:

> "Ved besigtigelsen deltog … fra [tømrerfirma] som gennemgik tagkonstruktionen ved skotrenden.
>
> De skader der kan konstateres på tagkonstruktionen er gamle skader, som sandsynligvis er opstået for flere årtier siden, da der ikke ses aktive skader. Der ses ingen udvikling af skaderne siden den nye tagkonstruktion er udført, som er sket for flere årtier siden. Jeg har søgt i byggesagsarkivet i … Kommune, men der foreligger desværre ingen oplysninger om hvornår tagkonstruktionen er udført.
>
> Følgende er beskrevet i tilstandsrapporten:
>
> Pkt. 1.3 – Der er løse tagplader ved skotrende mod sydøst. Karakter K2.
> Pkt. 1.1 – Der er løft på tagplader ved skotrende mod nordøst samt tagvindue mod øst. Karakter K3
>
> [Bygningstaksator] har tidlige givet dækningstilsagn til forstærkning af spær konstruktion på kr. 16.250, hvilket Gjensidige forsikring vedstår. Utæthederne langs skotrenden mod sydøst er ikke dækket, da det er nævnt i tilstandsrapporten, at der er løft af tagplader ved skotrenden med karakter K3, som beskriver kritiske skader der kan medføre skader på andre bygningsdele.
>
> Jeg må derfor fastholde tidligere afgørelse og såfremt du mener jeg har truffet en forkert afgørelse kan du sende en klage til Gjensidige Forsikrings klageansvarlige enhed på mailadressen klage@ejerskifteskade.dk
>
> Det anmeldte forhold vedrørende skimmel i skeletvæg bør undersøges før jeg kan tage stilling til om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Jeg vil gerne have [skimmelrådgiver] der er eksperter i skimmelundersøgelser, til at undersøge om der er sket skader bag forsatsvæggen som følge af, at der er konstateret tapetrester på bagmur og det forhold at varmerør er placeret i forsatsvæggen.
>
> Må [skimmelrådgiver] kontakte dig for aftale om undersøgelse?
>
> Hvis du har spørgsmål er du meget velkommen til at kontakte mig."

Som følge af klagerens fortsatte utilfredshed blev der foretaget en fornyet gennemgang af tagkonstruktionen ved et eksternt ingeniørfirma. Af ingeniørfirmaets rapport af 11/10 2016 fremgår det bl.a.:

> "I forbindelse med at jeg blev bedt om at besigtige ovennævnte ejendom for vurdering af anmeldt skade ved tagkonstruktion, samt vurdering af udbedring foreslået af [bygningstaksator] fra Gjensidige Forsikring.
>
> Besigtigelsen blev foretaget tirsdag d. 4. oktober kl. 9.00.

17. 90198

Ved besigtigelsen deltog ud over ejeren, taksator … fra Gjensidige Forsikring, samt tømrermester fra [håndværker] og konstruktør fra firmaet …

Inden besigtigelsen havde jeg modtaget en kopi af klage fra ejeren og ligeledes en kopi af rapport fra [klagerens rådgiver].

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagkonstruktionen på den tidligere staldbygning består af hanebåndsspær i halvtømmer, ca 63x150 mm. Hanebåndsspærene er samlet med bræddebolte. Kehlpartier var udført med kehlspær og ikke med plankekrehl. Ved kehlpartiet består alle stikspær ikke af halvtømmer som resten af spærene, men i stedet af forskellige bjælker i hel eller halvtømmer, som tydeligvis har været anvendt til andre formål tidligere. Bag kehler, ud mod bygningens sydgavl ses de oprindelige gamle spær.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen form for skader efter bevægelser i tagkonstruktionen, som ellers er beskrevet af … i rapport fra [klagerens rådgiver], og som både ejer og tømrer fra [håndværker] mente var tilfældet.
Hvis kehlpartiet havde 'sat sig' kunne det helt klart ikke undgås at der ville være synlige skred i flere forskellige samlinger i trækonstruktionen, og ligeledes i selve tagbelægningen, hvilket ikke er tilfældet.

Ud fra udførselsmetoder vurderes det at ændring af tagkonstruktion er fra omkring 1973 ± 5 år.

De konstatere byggetekniske forhold er beskrevet i efterfølgende billedmateriale.

Konklusion:
Det anbefales at der foretages en forstærkning af den aktuelle kehlbjælke, både i forhold til fastholdelse forneden og generel bæreevne, selvom konstruktionen ikke er beskadiget. Forstærkningen og fastholdelsen foreslås udfør ved montering af vekselbjælke ovenpå bjælkelag under kehlen. Fra denne udveksling monteres stolpeunderstøtning op under kehlen. Herefter opbygges der en simpel gitterkonstruktion. Se skitse på næste side.

Øvrige forhold.
Ud over problemer ved kehlopbygning blev der ved besigtigelsen klaget over vandindtrængning ved ovenlys.
Der kunne ikke konstateres fugt eller andet der indikerede utætheder, men generelt kunne der ses mange udtørrede 'rande' efter kondensløb på oversiden af lægter Det er et kendt fænomen at der kan optræde en del kondens på undersiden af skifertag som følge af eks. sommerudstråling fra tagfladen. Dette forhold bliver tit forværret af halvdårlige ventilationsforhold, specielt omkring ovenlys.
Fugtskjolde på indvendig side af indfatninger ved ovenlys må derfor alen tilskrives kondensløb."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**
…

Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1926, og der er foretaget en tilbygning i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2015 og anmeldte den 19/2 2016 skader på skotrender.

Det fremgår af sagen, at ændringerne i tagkonstruktionen formentlig er foretaget omkring det tidspunkt, hvor tilbygningen blev udført i 1973. Selskabet har tilbudt at dække udgifter til forstærkning af kehlkonstruktionen, i alt 16.250 kr. inklusiv moms med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har endvidere anerkendt dækning for utætte inddækninger omkring veluxvinduer i henhold til et af klageren fremsendt tilbud, dog med fradrag for afskrivning og selvrisiko. Selskabet har afvist at dække utætheder langs skotrende mod sydøst, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1.3, litra A med karakteren, K2 og punkt 1.1, litra B med karakteren, K3.

19. 90198

Klageren har over for nævnet krævet, at selskabet dækker udgiften til udbedring af tagkonstruktionen og et tæt tag. Klageren har i den forbindelse fremlagt et tilbud fra sin håndværker på 250.000 kr. for nedrivning af eksisterende tag og etablering af nyt tag.

Klagerens håndværker har anført, at skaden skyldes, at kehlspærret står direkte på muren og skrider ud over muren, hvilket har medført, at rygningerne og kiplinjen har fald mod sammenbygningen, som medfører utætheder. Håndværkeren har anført, at der bør opføres delvis ny tagkonstruktion til ca. 250.000 kr.

Af et byggeteknisk notat fra klagerens rådgiver af 19/5 2016 fremgår det blandt andet. "I loftsrum kan det konstateres, at kehlkonstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og dette har ført til at tagkonstruktionen på renoveret vinkelbygning er sunket. Dette har ført til utætheder flere steder i tagfladen, skotrender og rygninger. [..] Det vurderes at være nødvendigt at genetablere en sikker tagkonstruktion omkring særlig skotrender, kehlspær og rygningsplader. Bygningen vurderes at være skæv, at det kræver en opretning for at sikre konstruktionen korrekt og dermed sikre tætte skotrender, rygninger og tagbelægning. Det vurderes yderlig at konstruktionsfejlene i tagkonstruktionen er særdeles værdinedsættende for ejendommen".

Et rådgivende ingeniørfirma som selskabet har kontaktet har anført, at det pågældende kehlparti ikke er udført i henhold til traditionel håndværksmæssig byggeskik, men anfører, at der ikke er sket eller konstateret nogen form for skader efter bevægelser i konstruktionen som følge af kehlkonstruktionens opbygning. I rapporten af 11/10 2016 fra det rådgivende ingeniørfirma er det blandt andet anført: "Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen form for skader efter bevægelser i tagkonstruktionen, som ellers er beskrevet af … i rapport fra [klagerens rådgiver] og som både ejer og tømrer fra [håndværker] mente var tilfældet. Hvis kehlpartiet havde 'sat sig', kunne det helt klart ikke undgås, at der ville være synlige skred i flere forskellige samlinger i trækonstruktionen, og ligeledes i selve tagbelægningen, hvilket ikke er tilfældet". Det er også anført, at der ikke er tegn på, at der har været bevægelser mellem skifereternitplader, idet det tydeligt ses, at samtlige skiferplader flugter internt ved alle pladeoverlæg, og at skotrender er skåret efter montering. Endelig er det anført, at enkelte plader er skredet, men

at dette skyldes manglende fastgørelse. Selvom konstruktionen ikke er beskadiget, anbefaler ingeniøren, at der foretages en forstærkning af den aktuelle kehlbjælke både i forhold til fastholdelse forneden og generel bæreevne. Det anbefales udført ved montering af en vekselbjælke ovenpå bjælkelag under kehlen og montering af stolpeunderstøtning op under kehlen, og herefter udførelse af en simpel gitterkonstruktion.

I et af klageren indhentet notat fra et andet rådgivende ingeniørfirma af 1/8 2017 er det blandt andet anført: "Selve kehlspæret synes at deformere op langs skotrenden, da der midt på tagfladen er stor afstand mellem spæret og brædderne i skotrenden. Mellemrummet er fyldt ud med stumper af træ og plader. Bygningsejeren oplyser, at skotrenden er utæt, hvilket kan henføres til denne deformation. Da det må formodes at skotrendebrædder har været fastgjort til kehlspær, tyder det på at spæret har deformeret over tid og at man har forsøgt at understøtte skotrende med hvad man lige kunne finde. Spæret er delvist overskåret, men også understøttet hvilket giver lidt til begge sider af bæreevnen. På baggrund af spærets deformation vurderes bæreevnen at være utilstrækkelig". Ingeniøren vurderer, at en eventuel forstærkning af spæret vil være problematisk at udføre på grund af værelsernes placering umiddelbart under spæret, ligesom en forstærkning ikke vil rette op på spærets og tagets deformation og understøtning af skotrenden. Det anbefales, at hele kehlspæret og skotrenden udskiftes.

I et notat af 22/8 2017 har det rådgivende ingeniørfirma som selskabet har rekvireret kommenteret på klagerens fremsendte notat af 1/8 2017. Af notatet fremgår det blandt andet: ”I [klagerens rådgivers] notat antager han, at skævheden i tagets kiplinje stammer fra sætninger ved kehlspærene, og ligeledes at de mere eller mindre tilfældige opklodsninger der ses ved kehlspær skyldes deformationer ved kehlspær på grund af manglende bæreevne, og at opklodsningerne er udført over tid i takt med sætninger i kehlspærene. Jeg er ikke enig i den konklusion, men mener fortsat opklodsning med brædder og lægter mellem skotrendebrædder og kehlspær er udført ved tagkonstruktionens opførelse. Hovedårsagen til denne antagelse er at klodserne ses fastgjorte fra oversiden, hvilket kun kan være sket, hvis de er placeret og fastgjort, **før** skotrendebrædderne er monteret. […] Det er stadig min klare opfattelse, at skævheden i kiplin-

jen alene skyldes vanskeligheder og unøjagtigheder ved sammenbygning mellem gamle spær og rundtømmer og nyere spær i halvtømmer, dengang ejendommens tag blev udskiftet".

Efter en gennemgang af sagen, herunder de vedlagte tømrer- og ingeniørudtalelser samt fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kehlkonstruktionens opbygning har medført skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ud over det, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet ikke i yderligere omfang har anerkendt at yde dækning for de anmeldte skader på taget som følge af kehlkonstruktionens udførelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det rådgivende ingeniørfirma som selskabet har rekvireret har anført, at der ikke er sket eller konstateret nogen form for skader efter bevægelser i konstruktionen som følge af kehlkonstruktionens opbygning, og at det af ingeniørfirmaets rapport af 11/10 2016 fremgår, at der – såfremt kehlkonstruktionen havde 'sat sig' – ville have været synlige skred i flere forskellige samlinger i trækonstruktionen og i tagbelægningen. Nævnet har også lagt vægt på bygningens alder, og at det ikke er usædvanligt, at der forekommer utætheder i en skotrende, uden at dette skyldes en forrykning af tagkonstruktionen, men derimod almindelig slid og ælde.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt