Den 6. december 2017 blev i sag nr. 90297:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). Han klager over selskabets afvisning af at dække flere anmeldte forhold ved den forsikrede ejendoms tag.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber afvist at dække nogle af forholdene med henvisning til, at de ikke er anmeldt rettidigt til at kunne opnå dækning hos Fonden. Topdanmark Forsikring A/S har afvist at dække to forhold ved skorstenen med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort skader eller ulovlige forhold samt til forsikringens bagatelgrænse. Topdanmark Forsikring A/S har under sagens behandling for nævnet anerkendt at dække en forstærkning af spærkonstruktionen og inddækning af undertaget ved skorstenen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1964 med bølgeeternittag og fik ny tagbelægning af falsteglsten i 2007. Forsikringen trådte i kraft den 29/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/8 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der er revne i fuge, hvor betontag på garage mødes med ydervæg på hovedhus.

		Note: Dette kan medføre opfugtning af underliggende konstruktioner. På tidspunkt for besigtigelsen var der ikke synlige tegn på vandindtrængning.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der er bagfald og ringe fald på tagrende på begge sider af ejendommen.
1.8 Spær og lægter	K2	Der er råd i udhængsspær på gavl ved garage på side modsat vej.
1.10 Undertage/understrygning	K2	Undertag er ikke udført håndværksmæssig korrekt omkring 2 ovenlys ind til tagrum. Note: Eventuel vand, der løber ned ad undertag, kan løbe ned og opfugte underliggende konstruktioner. Det vurderes dog, at tegltag er rimelig tæt i overfladen, så fugt på undertag vil være begrænset.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der er enkelte steder revnede og løse fuger på skorstenspibe"

I klageskema af 3/1 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vandindtrængning via tag i forbindelse med regn og blæsevejr.

Efterfølgende har en håndværker konkluderet på fejl og mangler i tagkonstruktionen. Se bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få udbedret/dækket skaden i henhold til håndværkernes faglige vurdering."

Topdanmark Forsikring A/S valgte at besigtige og har i brev af 17/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren tegnede en udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs). Forsikringen trådte i kraft den 29/3 2015, på baggrund af en tilstandsrapport af 8/8 2014

I klageskemaet har klageren anført, at hans håndværker har fundet fejl og mangler i tagkonstruktionen. Klageren kræver, at få dækket udgifterne til '...skaden i henhold til håndværkernes faglige vurdering'.

Vi lægger til grund, at klagen vedrører de forhold, som klageren anmeldte til Husejernes Forsikring. Ifølge Husejernes Forsikrings brev af 12/7 2016 drejer det sig om følgende forhold:

'1. Tagsten på overdækninger på begge sider af huset har for lille en taghældning.
2. Der er ingen dampspærre i loftkonstruktionen.

3. Regnvandsindtrængning i tagrummet omkring skorstenen medfører indtrængen af regnvand i stuen.
4. Aftræk fra gasfyr er ført i samme skorstensrør, som aftræk fra pejseindsats.
5. Afknækning af aftrækspibe fra gasfyr.
6. Utætte samlinger mellem betontag og mur på garagebygning'.

Forhold 3 ses at have været blevet anmeldt til Husejernes Forsikring ved skadeanmeldelse af 13/4 2016. Af denne skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

'Tag utæt ved stærk blæst... Vand i stuen'.

I klageskemaet har klageren anført, at han har indbragt sagen for Disciplinær-og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Klageren har oplyst vores, Topdanmark Administrations taksator, at han ikke har fået medhold i sin klage, og at han ikke forventer at høre nærmere fra dette nævn.

Rids af sagsforløbet

…

Det fremgår af Husejernes Forsikrings brev af 12/7 2016, at alle anmeldte forhold blev afvist. Derefter foranledigede klageren, at bygningen blev besigtiget af en forsikringsmægler. På baggrund af besigtigelsen udarbejdede forsikringsmægleren en rapport med kommentarer til de 6 punkter i Husejernes Forsikrings brev af 12/7 2016.

…

Denne rapport blev sendt til Husejernes Forsikring. I mail af 30/9 2016 til klageren fra Husejernes Forsikring er det bl.a. anført, at den tidligere afgørelse vedrørende forholdene – punkterne 1, 2 og 6 – fastholdes. Hvad angår punkterne 3, 4 og 5 er det anført:

'AD3

Utætheder omkring skorstenen, er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Taksator vurderer dog at dette kan udbedres under bagatelgrænsen. Dette må vurderes via et tilbud på udbedring heraf.

Til dette:

Udhæng hænger, på grund af tungt tag, der er ikke udført forstærkning af udhæng

Husets oprindelige tagdækning var bølgeeternittag og de nuværende gitterspær er dimensioneret til let tag. Der er for nogle år siden oplagt tungt tag, og de nuværende spær er ikke dimensioneret til tungt tag. Der er på nuværende tidspunkt konstateret sætning af tagkonstruktionen blandt andet i opholdsstue hvor loftet har sat sig/hænger 3-4 cm, dels i spærretningen, og dels i den bærende jernbjælke DIP 16 langs facadelinen (i overgangen mellem vandet og skrå loft). Ved stor sne-last vil nedbøjningen forværres yderligere. Der er sket skade og der er nærliggende risiko for yderligere skade.

Jeg anbefaler at kontakte en ingeniør der kan lave en beregning over hvorvidt spærkonstruktionen og forstærkning af udhæng er kraftig nok til at holde taget, samt evt. et udbedringsforslag og en pris herpå.

Denne beregning bedes fremsendt til undertegnede og såfremt der påvises et dækningsberettiget forhold som følge heraf, vil denne være omfattet af forsikringen.

AD 4+ 5 Skorsten

Jeg er enig i af forholdet bør undersøges af en skorstensfejer.
Jf. dansk retspraksis påligger det altid den, der mener at have et krav, at påvise dette.

Forholdet kan revurderes såfremt der fremlægges nye oplysninger'.

Herefter ses der ikke at have været yderligere korrespondance mellem klageren og Husejernes Forsikring om punkterne 1 til 6.

Vores stillingtagen
Vi lægger til grund, at klageren kræver dækning for de forhold som er anmeldt til Husejernes Forsikring, og som Husejernes Forsikring traf afgørelse om ved brevet af 12/7 2016.

Afgørende for om et forhold kan anmeldes og behandles af Garantifonden, er om de særlige frister, der følger ændringslovens nr. 1505 af 8/12 2016 § 6 a, er overholdt.
…
Vi mener, at klagerens eventuelle krav vedrørende forholdene – punkterne 1, 2, og 6 – ikke er rettidigt anmeldt til Garantifonden, jf. ændringslovens § 6 a, stk. 2, idet Husejernes Forsikrings afgørelse af 12/7 2016 ikke er blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden den 19/11 2016. Vi har lagt vægt på, at Husejernes Forsikring fastholdt sin afgørelse vedrørende punkterne 1, 2 og 6 ved mail af 30/9 2016, og at der herefter ikke er yderligere korrespondance mellem parterne om disse forhold. Parterne ses ikke at have indgået i en forhandling om, hvorvidt det anmeldte forhold var dækningsberettigende, eller på anden vis genoptog skadebehandlingen.

Hvad angår forholdene – punkterne 3, 4 og 5 kan vi anerkende, at disse forhold var verserende i Husejernes Forsikrings regi. Vi vil herefter fremkomme med vores bemærkninger til forholdene i henhold til ændringslovens § 5 a, stk. 2. Vi har følgende bemærkninger:
…
Punkt 3
Dette punkt vedrører såvel et anmeldt forhold om utæthed ved skorstenen som et forhold ved spærkonstruktionen, jf. mailen af 30/9 2016.
…
Hvad angår det anmeldte forhold om spærkonstruktionen kan vi oplyse, at vores taksator har forelagt bygningens tegninger fra kommunens bygningsarkiv for en rådgivende ingeniør, … Vores taksator har ved sin besigtigelse fundet, at tegningerne for huset viser tagkonstruktionens aktuelle indretning. I et notat af 4/5 2017 har ingeniøren anført en række betragtninger om tagkonstruktionen.
…
Vi udleder af ingeniørens notat, at dele af bygningens tagkonstruktion ikke er dimensioneret til et tungt tag, og at konstruktionen derfor skal forstærkes ved at placere supplerende spærfødder umiddelbart over loftisoleringen i tagkonstruktionen, jf. ingeniørens anvisninger.

Vi kan på vegne af Garantifonden anerkende, at der er forhold ved dele af tagkonstruktionen, der udgør et dækningsberettigende forhold. Vi mener, at erstatningen for udbedrin-

gen af forholdet, skal opgøres på baggrund af de arbejder, der er beskrevet i ingeniørens notat af 4/5 2017 under afsnittet 'Forslag til afhjælpning'. Vi skal herefter venligst anmode klageren om at indhente et tilbud på udførelsen af disse arbejder. Tilbuddet skal godkendes af os. Arbejdet må ikke igangsættes før vi har godkendt tilbuddet. Såfremt tilbuddene kan accepteres af os, vil vi herefter opgøre erstatningen, og udbetaling vil herefter kunne ske, såfremt klageren fremsender faktura for arbejdets udførelse.

Om der eventuelt skal ske afskrivning i erstatningen, kan først afgøres efter vi har modtaget et specificeret tilbud. Vi tager derfor forbehold for at afskrive erstatningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Det følger af ændringslovens § 5 a, stk. 2, at krav i henhold til ejerskifteforsikringen fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr. En eventuel udbetaling af erstatning vil blive fratrukket et selvrisikobeløb på 20.000 kr.

Punkt 4
Som anført ovenfor har vores taksator besigtiget bygningen. Han har om skorstenen oplyst, at denne er udført som en dobbelt skorsten med to separate skorstensrør, hvor det ene skorstensrør er aftræk fra brændeovn i stuen. I det andet skorstensrør er der nu ført et aftræks rør fra gasfyret i kælderen. Der har tidligere været et oliefyr i kælderen.
Vi mener, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et dækningsberettigende forhold ved skorstenens indretning – hverken i henhold til forsikringens basisdækning eller den udvidede dækning. Vi har herefter ikke grundlag for at tilbyde dækning for dette forhold.
Vi har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af klagerens mæglers rapport, at 'Aftræk fra gasfyr og pejs skal være 2 separate aftræk...' Som vi har anført ovenfor har vores taksator konstateret, at der er tale om en dobbelt skorsten med 2 separate skorstensrør.

Punkt 5
Vores taksator har oplyst, at der er tale om den øverste del af aftræksrøret på toppen af skorstenspiben, der var i det fri, som er smuldret væk. Se eventuelt vedlagte fotorapport.
Vores taksator har oplyst, at reparation eller udskiftning af den øverste del af aftræksrøret beløber sig under den gældende selvrisiko.

Om forholdet er det i rapporten fra klagerens mægler bl.a. anført: 'Mindre defekt på aftræk fra gasfyr betragtes om kosmetisk ældning og er ikke dækket'.

Vi mener, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et dækningsberettigende forhold ved skorstenens indretning – hverken i henhold til forsikringens basisdækning eller den udvidede dækning. Vi har herefter ikke grundlag for at tilbyde dækning for dette forhold. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes bestemmelse om selvrisiko samt om bagatelgrænsen."

Klageren har i mail af 7/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som det klart og tydeligt må fremgå i vedhæftede materiale udarbejdet af fageksperter; kan tagkonstruktionen ikke bærer et tungt tegltag!

Til den fremsendte skrivelse af d. 23. maj 2017 har jeg yderligere følgende kommentarer:

- Der har været p.t. været 10-11 taksatorer, byggesagkyndige, arkitekter, og andre fagfolk og tilse skaden/klagepunkterne, men ingen har brugt så lidt tid (ca. 45 min.) som den byggesagkyndige I fremsendte, og hvis afrapportering I nu ligger til grund.

- Under pkt. 3 nævnes; at jeg ikke har fået medhold fra Disciplinær og Klageankenævnet for Byggesagkyndige, hvilket ikke er korrekt opfattet af den beskikkede byggesagkyndige – alene fordi sagen slet ikke var afgjort på daværende tidspunkt – og heller ikke er det endnu!
  Jeg vedhæfter derfor afrapporteringen fra Disciplinær og Klageankenævnet for Byggesagkyndige, samt kommentarer fra fag professionelle – arkitekt og Tømmermester.
- Der henvises til; for sent indberettet i forhold til tidsfrister,,,, hvilket i denne sammenhæng virker noget absurd, da jeg igen, og igen har forsøgt at få en dialog med husejernes Forsikringsselskab, som til sidst endte med konkurs!
  Lad mig derfor blot henvise til; rettidig omhu og påpege; at jeg netop har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring for at undgå at risikerer sager, som denne!

- I tidligere henvendelser har jeg påpeget stående vand i garagen, hvilket en arkitekt nu har påpeget; kan skyldes defekt vandafløb fra taget, som ligger under gulvet i garagen. Dette forhold er end ikke blevet undersøgt af jeres byggesagkyndige!

Således kan jeg ikke godkende nuværende afrapportering, og fastholder min klage."

Klageren har i mail af 15/8 2017 til nævnet fremsendt en kalkulation på 776.076 kr. for udbedring af taget.

Selskabet har i brev af 16/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår forhold 3 omhandlende skorstensinddækning, anerkender vi, at skaden er dækket på ejerskifteforsikringen. Det klageren har fremlagt ved sit brev af 7/8 2017, ændrer vores stillingtagen til sagen. Vi har lagt vægt på, at der i den vedlagte skønserklæringen fremgår, at den bygningssagkyndige burde have benævnt den ukorrekte inddækning i undertaget ved skorstenen, og at denne burde have været benævnt med karakteren K3. Vi mener herefter, at klageren har sandsynliggjort at skaden har været tilstede ved overtagelsen, og at den aktuelle skade var i sådan en grad, at der har været nærliggende risiko for skade på underliggende konstruktioner, herunder indtrængning af vand samt opfugtning af murværk. Vi mener herefter, at forholdet opfylder skadebegrebet punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne, fremsendt i vores tidligere brev.

Vi anmoder herefter klageren, om et udspecificeret tilbud til validering og accept inden udbedring af skaden.
Vi må bemærke, at eventuelle følgeskader såsom råd, skal anmeldes til husforsikringen. Såfremt klagerens husforsikrings police ikke har dækning for råd, anmoder vi om afslag herfra, til videre behandling af omfanget."

Klageren har i mail af 23/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet jeg har fremsendt div dokumenter udarbejdet af fagfolk – har jeg ikke yderligere kommenterer p.t."

Selskabet har i brev af 31/8 til nævnet bl.a. anført:

> "I forlængelse af vores brev af 16/8 2017 bemærker vi, at der for så vidt angår punkt 3 om skorstensinddækningen, i den fremlagte skønserklæring er beskrevet, at inddækningen burde være beskrevet anderledes i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer udbedringen til at koste 15.000 kr.
>
> En eventuel dækning fra Garantifonden for forhold 3 om skorstensinddækningen, jf. vores brev af 16/8 2017, forudsætter, at klageren ikke allerede har opnået dækning fra den byggningssagkyndige. Vi bemærker hertil, at klageren har fremsendt en kopi af en kalkulation fra et firma for en række arbejder, der ifølge mail af 14/8 2017 vedrører '... det der kom fra skønsmanden'.
>
> En eventuel erstatning for arbejder ved udbedringen af forholdet ved skorstensinddækningen opgør vi i overensstemmelse med skønsmanden til 15.000 kr. Derudover gør vi opmærksom på, at der for dækning i Garantifonden gælder regler om betaling af selvrisiko, jf. vores forrige brev."

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

Af besigtigelsesrapport fra august 2016 udarbejdet af klagerens skaderådgiver fremgår bl.a.:

> "***AD 1 Taghældning***
> …
> Det nævnes at taghældningen på overdækkede områder skønnes at være for lille, her er ikke alene tale om overdækkede områder, men også områder over boligdelen. Der er efter min bedste overbevisning nærliggende risiko for skade, idet den yderst begrænsede taghældning gør at der absolut er risiko for vandindtrængen.
>
> De sidste rækker tagsten har meget lidt fald 2-8 grader. Denne hældningsgrad er langt under hvad oplægningsvejledningen foreskriver. Når det blæser fra syd og sydvest vil vinden presse vand ind under tagstenene, men en konstant opfugtning af vindskeder udhængsspær, lægter og afstandslister til følge. Det er muligvis allerede det der er sket på det skadede udhængs spær mod sydvest. Se yderligere kommentarer under punkt AD 3
>
> <u>Tilføjelse:</u>
> Udhæng hænger, på grund af tungt tag, der er ikke udført forstærkning af udhæng, og udhæng er interimistisk opklodset på garagetag. I forbindelse med udskiftning af tag er der også udskiftet rem ved overdækket areal ved garagen. Denne nye rem er ikke ført helt frem til udhængsspær, og det er her der er udført en interimistisk opklodsning på garagetaget, med noget der ligner et stykke genbrugstræ.
> Forsikringsselskabets stillingtagen til dette forhold mangler.
> …
> ***AD 2 Dampspærre***
> …
> Der er en meget lille del af huset der har pudsede lofter, kun køkken og badeværelse, øvrige lofter er trærustikker. Tekst jf. 'Byg Erfa' i forbindelse med renovering og/eller efterisolering kan pudsede lofter ikke længere anses for tilstrækkelige til at sikre mod opfugtning.

Der er efterisoleret på alle lofter, der er ingen dampspærre i lofter, konstruktionen er rørpuds eller trærustikker + gammel og ny isolering.
Der er ingen ventilation i tagfod, her er isoleret helt tæt til undertag, der er heller ingen ventilation i kip. Den eneste ventilation der er i tagrummet er 2 x Ø 10 cm rør i gavle.

Der er absolut nærliggende risiko for skade i tagkonstruktion grundet manglende dampspærre og manglende ventilation. Der bør ved afhjælpning undersøges for skimmelvækst i tagkonstruktionen.

AD 3 Utætheder omkring skorsten mv.

…
Der har været skade /vandindtrængen gennem taget ved skorsten, med vandskade på isolering, loft og vand på stuegulv til følge. Det kan ikke afvises at vandet er kommet ind på grund af for lille fald på taget, og manglende tætning mellem undertag og skorsten.

Det er korrekt at forholdet omkring ovenlysvinduer og undertag er nævnt i tilstands rapporten, men der er ikke nævnt noget omkring manglende tætning mellem undertag og skorsten.

Husets oprindelige tagdækning var bølgeeternittag og de nuværende gitterspær er dimensioneret til let tag. Der er for nogle år siden oplagt tungt tag, og de nuværende spær er ikke dimensioneret til tungt tag. Der er på nuværende tidspunkt konstateret sætning af tagkonstruktionen blandt andet i opholdsstue hvor loftet har sat sig/hænger 3-4 cm, dels i spærretningen, og dels i den bærende jernbjælke DIP 16 langs facadelinen (i overgangen mellem vandet og skrå loft). Ved stor sne-last vil nedbøjningen forværres yderligere. Der er sket skade og der er nærliggende risiko for yderligere skade.

Ejer af ejendommen har også konstateret at der kommer vand gennem udhænget mod vej, her er lignende lille fald på taget.

…
AD 4 + 5 Aftræk fra gasfyr

…
Det bør undersøges hos den stedlige skorstensfejer om skorstenen er lovlig."

Af skønserklæring af 29/6 2017 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

Oversigt over klagepunkter:	1. For lille hældning på tagflader. 2. Fodblik er oplagt med bagfald 3. Mangler ved udhængsspær i vestgavl. 4. Spærkonstruktion er fejldimensioneret. 5. Nedbøjning på lofter i stue og køkken. 6. Manglende ventilation af tagrum. 7. Mangler ved inddækning ved skorsten.

…

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 3. Mangler ved udhængsspær i vestgavl.	Forholdene ved udhængsspæret i den nordlige side af gavlen mod vest ses på foto nr. 4.

	Den svajede del af taget har generelt vederlag på en langsgående rem, men udhængsspæret har ikke. Både rem og udhængsspær har vederlag på taget over garagen via lodrette træsøjler, der er placeret på tagpappen. Disse træsøjler er ikke fastgjort til underlaget, hvilket medfører ustabilitet og manglende mulighed for af overføre trækkræfter fra vindsug på taget.
Ad 3. Konklusion:	Konstruktionen anses for at være usikker, da understøtningerne ikke er sikret mod at kæntre og ikke kan overføre trækkræfter, hidrørende fra vindstød og vindsug.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den konstaterede ustabilitet burde være beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet..

…

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at sikre stabiliteten af konstruktionen ved de lodrette bæringer under henholdsvis rem og udhængsspær. Fastgørelsen til garagebygningen bør ske på forhøjede sokler af hensyn til vandtætheden af tagpappen. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.

…

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 5. Nedbøjning på lofter i stue og køkken.	Klager oplyste at loftet i køkkenet er ændret og at den tidligere konstaterede nedbøjning er udlignet i forbindelse hermed. Denne rapport behandler derfor kun nedbøjningen i stuen. Foto nr. 8 viser loftet i stuen. Den lodrette pil viser hvor den vandrette del af loftet slutter. Over dette knæk i loftet er der indlagt en HE160B stålbjælke, hvorpå gitterspærene hviler. Bjælken ses på foto nr. 9. Den buede del af loftet er båret af bjælkespær der følger svajet i tagbelægningen. (Vandret pil) Største nedbøjning under stålbjælken er målt til ca. 18 mm midt mellem understøtningerne. Dette svarer til en nedbøjning for egenvægt på ca. 1/250 af spændvidden, hvilket ikke er unormalt. Nedbøjningen på den øvrige del af loftet følger denne nedbøjning.

	Udvendig kan nødbøjningen ses ved at flugte oversiden af tagbelægningen på husets sydside. Foto. nr. 7.
Ad 5. Konklusion:	Vandrette bærende elementer optager eksterne belastninger ved at skabe ligevægt med indre spændinger i materialet. De indre spændinger i materialet medfører en deformation – i det aktuelle tilfælde en udbøjning – hvis størrelse er proportional med belastningens størrelse. Nedbøjninger af den målte størrelse anses ikke for at være unormale for konstruktioner hvori der indgår bjælker som bærende elementer.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at være en fejl, at nedbøjningerne ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

…

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 7. Mangler ved inddækning ved skorsten.	Inddækningen ved undertaget er ikke udført korrekt omkring skorstenen. Forholdene ses på foto nr. 10 og 11. Murværket i skorstenen under undertaget bærer præg af at være fugtig i perioder. Dette kan dog også skyldes at skorstenspiben ikke er tæt over tagstenene. På foto nr. 12 ses således, at der er åbne fuger i skorstenen.
Ad 7. Konklusion:	Der kan trænge vand ind i tagrummet fra utætheder i inddækningen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at den ukorrekte inddækning i undertaget ved skorstenen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

…

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at reparere inddækningen således tæthed opnås. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.

Af notat af 4/5 2017 vedrørende bæreevne af tagkonstruktionen fremgår bl.a.:

"**Indledning:**
Foranlediget af Taksator …, Topdanmark Forsikring A/S, er undertegnede anmodet om at vurdere bæreevnen på husets tagkonstruktion.

Det oplyses, at husets tagkonstruktion er opført i overensstemmelse med de oprindelige bygningstegninger som vist herunder, hvor dimensionerne på spær m.v. fremgår.

…
For ca. 10 år siden blev husets tagdækningen udskiftet til tagsten (ændret fra let til tung tag), uden at der blev foretaget ændringer i tagkonstruktionen.
Undertegnede har ikke besigtiget forholdene på stedet.

Vurdering af tagkonstruktionens bæreevne:
Taget er oprindelig opført med gitterspær med B5 bølgeplader som tagdækning. På de oprindelige bygningstegninger, se ovenfor, står spærene anført som 'Type 7', med 20° taghældning. Herudover er dimensionerne på spærhoved, fod og tænger sat til 2½ x 6", 2½ x 5" og 1 x 4", hvilket nøje stemmer overens med opslagsværket 'Træ 2 og 3', for spær beregnet til let tagdækning, og med spændvidder på maksimum 8,4 m, som netop er situationen i dette tilfælde.

Såfremt taget skulle belægges med tung tagdækning, vil det iht. samme opslagsværk kræve flere søm i alle laskesamlinger. Men de anvendte dimensioner på spærtræet er fortsat tilstrækkelige, dog skal tængerne øges fra 1x4" til 1x5".

Da huset har fået ny tagdækning for ca. 10 år siden, er det relevant at vurdere tagkonstruktionen, i relation til de gældende regler for last og sikkerhed på dette tidspunkt. Her findes tilsvarende opdaterede opslagsværker for spærkonstruktioner (Træ 59). Heraf fremgår det, at de anvendte trædimensioner fuldt ud er tilstrækkelige til et tungt tag. Trædimensionerne vurderes ud fra, at de høvlede dimensioner er 5 mm mindre end de oprindelige savskårne dimensioner.

Fra begge opslagsværker ses det, at sømantallet i samtlige samlinger skal forøges, når tagdækningen ændres fra let til tung tag. Typisk skal der 2 x 6 stk. ekstra søm i samlingen mellem spærfod og spærhoved og typisk 2 x 4 stk. i alle de øvrige samlinger.

De oprindelige spær, med den aktuelle spændvidde, kan lige netop opfylde kravet til at bære et let tag. Altså er der ingen overskydende styrke i spærene, som kunne være i stand til at bære den forøgede last som et tungt tag medfører.

Overslagsmæssige beregninger viser, at stålbjælken (DIP16) der er indlagt over åbningen ud til sidefløjen, har den tilstrækkelige styrke til den samlede nye taglast. Nedbøjningen af stålbjælken, på grund af den forøgede egenvægt af tagdækningen, er beregnet til 2,2 mm. Bjælkens nedbøjning for snelast er beregnet til 9,5 mm.

Såfremt nedbøjningen af stålbjælken, som følge af den forøgede egenvægt af tagdækningen lægges sammen med nedbøjningen fra snelast, fås en nedbøjning på i alt 11,7 mm, svarende til 1/410, hvilket er acceptabelt iflg. gældende normer. Altså er stålbjælkens dimension tilstrækkelig til den forøgede last med tung tagdækning.

Forslag til afhjælpning:
Det er hovedsagelig samlingen mellem spærhoved og spærfod der mangler supplerende søm. Da denne samling er meget svært tilgængelig, og den eksisterende laskesamlingens størrelse evt. ikke tillader plads til supplerende søm, anbefales det, at der placeres en supplerende spærfod umiddelbart over loftisoleringen. Vist med rød streg på ovenstående snittegning.

Den supplerende spærfod udføres af 45x120 træ, på hver side af de nuværende spær, og sømmes til eksisterende spærhoved med 6 stk. søm pr. samling. Midtersamlinger i de nye spærfødder udføres med sømplader med 6 stk. 05x50 beslagskruer i hver del.

De nye spærfødder placeres uden på de nuværende tænger, så der skal placeres tilsvarende opklodsning på spærhovedet og vælges en sømlængde der går gennem opklodsningen og fastholdes i spærhovedet. Eksempelvis 3,1/98 ringsøm. Spærfødderne fastgøres til tængerne med 2 stk. søm pr. samling.
De eksisterende samlinger mellem tænger og spærhovedet, suppleres med 2 stk. søm pr. samling. Eksempelvis 2,8 x 50 mm ringsøm."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker
- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:
…
Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
- **Ulovlige bygningsindretninger**
  i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet

…
Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 13/4 2016 utætheder ved taget til ejerskifteforsikringen. Han har fået en håndværker til at udarbejde et tageftersynsnotat af 8/4 2016 og en skaderådgiver til at udarbejde en besigtigelsesrapport i august 2016. Han har endvidere indklaget den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, for Disciplinær- og kla-

genævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet en skønsrapport den 29/6 2016. Klagerens håndværker og skaderådgiver har kommenteret skønsrapporten.

Klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 3/1 2017. I klagen har klageren anført, at han ønsker at få udbedret/dækket skaden i henhold til håndværkernes faglige vurdering.

Krav, der ikke er behandlet af Garantifonden

Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber blev ændret ved lov nr. 1505 af 8/12 2016. Loven trådte i kraft den 9/12 2016.

Det fremgår af § 6 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav, der følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Tilsvarende anses klager over krav, der er blevet afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, som rettidigt anmeldt til Fonden.

Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS foretog besigtigelse den 4/7 2016 og afviste ved brev af 12/7 2016 sendt til klageren per e-mail blandt andet at yde forsikringsdækning for en for lille taghældning og manglende dampspærre samt for garagebygningens vedkommende utætte samlinger mellem betontag og mur. Klageren klagede til selskabet over afgørelsen. Ved e-mail af 30/9 2016 fastholdt selskabet sin afgørelse og afviste tillige at yde forsikringsdækning for ventilationsforholdene i tagrummet.
Klageren skulle herefter have indbragt en klage over selskabets afgørelse af disse forhold for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør § 6 a, stk. 2, 1. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, for at kunne opnå dækning hos Fonden. Da klagen først er indbragt den 3/1 2017,

er den ikke anmeldt rettidigt til Garantifonden, og nævnet kan ikke kritisere, at Topdanmark Forsikring A/S som administrationsselskab for Fonden har afslået at behandle kravene om dækning for en for lille taghældning, manglende dampspærre, ventilationsforholdene i tagrummet og utætte samlinger mellem betontag og mur på garagebygningen.

Klageren har over for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blandt andet klaget over, at den bygningssagskyndige i tilstandsrapporten ikke har bemærket, at fodblik er oplagt med bagfald. I brev af 7/8 2017 til Ankenævnet for Forsikring har klageren anført, at han i tidligere henvendelser har påpeget stående vand i garagen, hvilket en arkitekt nu har påpeget kan skyldes defekt vandafløb fra taget under gulvet i garagen.

Disse forhold ses ikke anmeldt til Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS eller til Topdanmark Forsikring A/S som administrationsselskab for Garantifonden.

Det fremgår af § 6 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav vedrørende ejerskifteforsikringer, der ønskes dækket af Fonden, skal anmeldes til Fonden senest den 31/3 2017.

Da klageren har ikke anmeldt kravene til Fonden inden for tidsfristen, kan nævnet ikke pålægge Topdanmark Forsikring A/S som administrationsselskab for Fonden at behandle kravene vedrørende fodblik oplagt med bagfald og defekt ved vandafløb fra taget.

Krav, der er behandlet af Garantifonden.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Fonden behandlet kravet om, at spærkonstruktionen ikke er dimensioneret til et tungt tag.

Klagerens skaderådgiver har i besigtigelsesrapport fra august 2016 blandt andet anført: "Udhæng hænger, på grund af tungt tag, der er ikke udført forstærkning af udhæng, og udhæng er interimistisk opklodset på garagetag. I forbindelse med udskiftning af tag er

der også udskiftet rem ved overdækket areal ved garagen. Denne nye rem er ikke ført helt frem til udhængsspær, og det er her der er udført en interimistisk opklodsning på garagetaget, med noget der ligner et stykke genbrugstræ" og "Husets oprindelige tagdækning var bølgeeternittag og de nuværende gitterspær er dimensioneret til tungt tag. Der er på nuværende tidspunkt konstateret sætning af tagkonstruktionen blandt andet i opholdsstue hvor loftet har sat sig/hænger 3-4 cm, dels i spærretningen, og dels i den bærende jernbjælke DIP 16 langs facadelinen (i overgangen mellem vandret og skrå loft). Ved stor sne-last vil nedbøjningen forværres yderligere. Der er sket skade, og der er nærliggende risiko for yderligere skade".

I mail af 30/9 2016 har Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS anbefalet klageren at kontakte en ingeniør, der kan lave beregning over, hvorvidt spærkonstruktionen og forstærkning af udhæng er kraftig nok til at holde taget. Nævnet lægger til grund, at Husejernes Forsikring dermed har genoptaget sagsbehandlingen vedrørende spærkonstruktionen, udhængene og sætningen af loftet.

En ingeniør har på foranledning af Topdanmark Forsikring A/S foretaget beregninger af tagkonstruktionens bæreevne. Af hans notat af 4/5 2017 fremgår blandt andet: "Da huset har fået ny tagdækning for ca. 10 år siden, er det relevant at vurdere tagkonstruktionen, i relation til de gældende regler for last og sikkerhed på dette tidspunkt. Her findes tilsvarende opdaterede opslagsværker for spærkonstruktioner (Træ 59). Heraf fremgår det, at de anvendte trædimensioner fuldt ud er tilstrækkelige til et tungt tag … Fra … opslagsværker ses det, at sømantallet i samtlige samlinger skal forøges, når tagdækningen ændres fra let til tung tag … De oprindelige spær, med den aktuelle spændvidde, kan lige netop opfylde kravet til at bære et let tag. Altså er der ingen overskydende styrke i spærene, som kunne være i stand til at bære den forøgede last som et tungt tag medfører. Overslagsmæssige beregninger viser, at stålbjælken (DIP16) der er indlagt over åbningen ud til sidefløjen, har den tilstrækkelige styrke til den samlede nye taglast … **Forslag til afhjælpning:** Det er hovedsagelig samlingen mellem spærhoved og spærfod der mangler supplerende søm. Da denne samling er meget svært tilgængelig, og den eksisterende laskesamlingens størrelse evt. ikke tillader plads til supplerende

søm, anbefales det, at der placeres en supplerende spærfod umiddelbart over loftsisoleringen … på hver side af de nuværende spær …".

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Garantifonden anerkendt at dække en forstærkning af spærkonstruktionen i henhold til ingeniørens anvisninger.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere denne afgørelse, idet nævnet forudsætter, at løsningen også indebærer en forstærkning af udhængene.

Nævnet bemærker, at Topdanmark Forsikring A/S ikke ses at have taget stilling til, at udhængsspær er interimistisk opklodset på garagetaget samt til nedbøjningen af loftet i stuen.

Nævnet finder, at den interimistiske opklodsning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at Fonden tillige skal dække en stabilisering af konstruktionen ved de lodrette bæringer. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at konstruktionen er usikker, da understøtningerne ikke er sikret mod at kæntre og ikke kan overføre trækkræfter hidrørende fra vindstød og vindsug. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skønsmanden finder, at forholdet skulle have været anmærket i tilstandsrapporten som en kritisk skade (K3).

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at nedbøjningen i loftet er af en sådan størrelsesorden, at den udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at nedbøjningerne af den målte størrelse ikke anses for at være unormale for konstruktioner, hvori der indgår bjælker som bærende elementer, og at det ikke skønnes at være en fejl, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

17. 90297

Nævnet har noteret sig, at Topdanmark Forsikring A/S på vegne af Garantifonden i breve af 16/8 og 31/8 2017 har anerkendt at dække en ukorrekt inddækning af undertaget ved skorstenen.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Garantifonden afvist at dække et anmeldt forhold om, at aftræk fra gasfyr er ført i samme skorstensrør som aftræk fra pejseindsatsen med henvisning til, at selskabets taksator ved besigtigelsen konstaterede, at skorstenen er udført som en dobbelt skorsten med to separate skorstensrør, hvor det ene skorstensrør er aftræk fra brændeovnen i stuen, og hvor der i det andet er ført et aftræksrør fra fyret i kælderen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skorstenens indretning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller et ulovligt forhold i henhold til den udvidede dækning.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Garantifonden afvist at dække et anmeldt forhold ved piben til gasfyret. Selskabets taksator har ved besigtigelsen konstateret, at den øverste del af aftræksrøret på toppen af skorstenspiben var smuldret væk. Han har vurderet, at reparation eller udskiftning af den øverste del af aftræksrøret ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Klageren har den 15/8 2017 fremsendt et kalkulation på udbedring af taget til nævnet lydende på 776.076 kr. Nævnet bemærker, at tilbuddet indeholder arbejder, som ikke er forsikringsdækkede. Nævnet finder, at klageren må fremsende et tilbud til Topdanmark Forsikring A/S på forstærkning af spær i henhold til ingeniørnotatet af 4/5 2017, således at selskabet på vegne af Garantifonden kan opgøre en erstatning. Nævnet finder på baggrund af skønsmandens overslag i skønsrapporten udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at udbedringsudgiften til stabilisering af udhænget over garagen ved de lodrette bæringer kan fastsættes til 15.000 kr. inklusive moms og til inddækning af undertaget ved skorstenen til 15.000 kr. inklusive moms. I erstatningen fratrækkes selvrisiko i henhold til § 5 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber og eventuel udbetalt erstatning fra den bygningssagkyndige for de pågældende forhold.

18. 90297

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Topdanmark Forsikring A/S skal som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber ud over de allerede anerkendte forhold ved spærkonstruktionen og ukorrekt inddækning af undertaget ved skorstenen anerkende at dække en stabilisering af udhænget over garagen ved de lodrette bæringer. Topdanmark Forsikring A/S skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre en erstatning som ovenfor anført. En kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt