Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. oktober 2018 blev i sag nr. 92274:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte fejl ved ejendommens tagkonstruktion.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2008, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2013 på baggrund af tilstandsrapport af 26/11 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang.*	☒	☐	A

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse / Carport		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.10 Undertage/understrygning	K3	Der er huller i undertag fra søm, lige over loftlem. Note: Undertag har skader, hvor lægter er sømmet på spær.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

I forsikringspolicen er indsat følgende forbehold:

> "Særlig undtagelse:
> Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6, pkt 2)."

I klage af 1/5 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Undertegnede rettede ved brev af 12. februar 2018 henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, idet min klient havde kunnet konstatere, at tag- og spærkonstruktionen på min klients ejendom ikke var opført lovligt og i håndværksmæssig korrekt stand. For en nærmere beskrivelse af sagsforløbet henvises i det hele til mit brev af 12. februar 2018 til Dansk Boligforsikring, der vedlægges som bilag l.
> ...
> Dansk Boligforsikring A/S meddelte ved e-mail af 15. marts 2018 (bilag 2), at selskabet ikke kunne dække den anmeldte skade til ejerskifteforsikringen, idet der i den tegnede ejerskifteforsikring er taget forbehold for skader ved tag og tagkonstruktion, idet den bygningssagkyndige har noteret, at det ikke har været muligt at besigtige disse. Dette til trods for, at det af tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med vor klients køb af ejendommen udtrykkeligt fremgår under punkt 1.10 om tagkonstruktionen, at: *'Der er huller i underlag fra søm, lige over loftslem. Note; Undertag har skader, hvor lægter er sømmet på spær.'*
>
> Det kan således lægges til grund som ubestridt, at der fra den bygningssagkyndiges side, reelt er sket en besigtigelse af såvel tag som tagkonstruktion (udtrykkelig henvisning til påsømning af lægter på spær), hvorfor den bygningssagkyndige i den forbindelse burde have konstateret de ulovlige og fejlkonstruerede spær, der kan ses alene ved besigtigelse fra loftslemmen.
>
> Undertegnede påklagede derfor afgørelsen til Dansk Boligforsikring A/S's klageansvarlige ved brev af 26. marts 2018 (bilag 3).

Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling meddelte ved e-mail af 24. april 2018 (bilag 4), at afvisningen af dækning fastholdes.

På baggrund heraf gøres det gældende, at det af Dansk Boligforsikring A/S' tagne forbehold for manglende dækning af skader på tag og tagkonstruktionen ikke er gyldigt og Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække omkostningerne til lovliggørelse/udbedring af tagkonstruktionen på min klients ejendom.

I forlængelse heraf gøres det endvidere gældende, at et generelt forbehold for skader/mangler ved tag og tagkonstruktion ikke kan tages i ejerskifteforsikring rettet til forbrugere, idet tag og tagkonstruktion er en så væsentlig bygningsbestanddel, at et forbehold herfor reelt gør den tegnede ejerskifteforsikring værdiløs for forsikringstageren.

Omkostningerne til udbedring udgør i alt kr. 198.625,00 inkl. moms i henhold til det vedlagte tilbud bilag 1.3., hvilket er det beløb, der gøres krav på betaling af fra Dansk Boligforsikring A/S' side."

Selskabet har i brev af 31/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
Den 22. november 2017 anmeldte klager, at de, i forbindelse med forberedelserne til et videresalg af ejendommen, var blevet opmærksomme på, at der ikke er lavet beregninger på spærene **(bilag C).**

Der blev foretaget besigtigelse af det anmeldte forhold den 30. november 2017. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges **(bilag D)**. Klager fremsendte notat fra ingeniør til selskabet den 4. januar 2018, notatet er allerede fremlagt af klager (bilag 1.2.).

Det anmeldte forhold afvises ved afgørelse af den 9. januar 2018 **(bilag E)**, hvorefter klagers advokat indtræder i sagen og retter henvendelse den 12. februar 2018 (bilag 1).

Herefter kontakter skadebehandleren den byggesagkyndige **(bilag F)**, som desværre ikke kan bidrage med yderligere oplysninger til sagen**.** Den tidligere fremsendte afgørelse fastholdes ved mail af den 15. marts 2018, ligesom der samtidig bliver givet en klagevejledning (bilag 2).

I mail af den 26. marts 2018 påklages afgørelsen til selskabets klageafdeling (bilag 3), hvorefter der fremsendes svar af 24. april 2018 (bilag 4).

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Det anmeldte forhold vedrører ejendommens tagkonstruktion. Vi tager udgangspunkt i, at det klagen vedrører er, hvorvidt forbeholdet i policen er gyldigt, samt om samlinger og manglende beregninger på spær udgør en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

2.1. Beskrivelse af observationer fra besigtigelsen

Der er tale om en et-plans-villa fra 2008, der er udført med en gitterspærskonstruktion. Ved konsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at spærene ikke ser præfabrikerede ud, men ser ud til at være udført i spærtræ i en udmærket og brugbar kvalitet. Der er ikke konstateret eller forevist nedbøjninger, deformationer eller lignende.

Herudover er der i stedet for hulplader brugt krydsfiner, der er sømmet på begge sider, hvilket ifølge konsulenten hverken udgør en konstruktionsfejl eller en skade.

Afslutnings bemærker konsulenten, at beslagskruer ikke er af samme type på alle vinkelbeslag, men at dette ikke har konstruktiv betydning for bygningen.

2.2. Selskabets vurdering af det anmeldte forhold

Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit 'bemærkninger' under pkt. 2, at: '*Tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang.*' På den baggrund er der i forsikringspolicen taget et forbehold for ejendommens tagkonstruktion.

Den omstændighed at den byggesagkyndige har set en mindre del af taget ved at kigge op igennem loftlemmen, kan efter selskabets opfattelse ikke med rimelighed tages til indtægt for, at forbeholdet ikke skulle være gyldigt. Efter vores opfattelse havde det derimod været en fejl, såfremt den byggesagkyndige havde undladt at anmærke de pågældende huller i undertaget lige over loftlemmen jf. tilstandsrapportens pkt. 1.10, da disse huller er umiddelbart konstaterbare uden adgang til tagrummet.

På trods af at det utvetydigt fremgår af tilstandsrapportens s. 6, at tagrummet ikke er besigtiget, har skadebehandleren for god ordens skyld forsøgt at tage kontakt til OBH-gruppen, der desværre ikke ligger inde med oplysninger eller fotos fra huseftersynet i 2012.

Det er selskabets opfattelse, at forbeholdet er gyldigt og i hvert fald vil kunne udtrækkes til at omfatte skader, som den byggesagkyndige kunne have konstateret, såfremt der havde været adgang til at besigtige tagrummet. Det bemærkes i den forbindelse, at Nævnet tidligere har taget stilling til lignende sager, hvor særligt kendelse nr.: 75.440 samt 80.537 kan fremhæves.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Spørgsmålet må herefter blive, hvorvidt klager har sandsynliggjort skader, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1., som ikke kan anses for omfattet af forbeholdet i policen.

Ved henvendelse til kommunen, har vi ikke kunne få bekræftet, at der stilles krav om, at der skal foreligge beregninger på spærkonstruktionen. Under alle omstændigheder vil eventuel manglende beregninger ikke være omfattet af basisdækningen, da dette ikke i sig selv medfører en skade på bygningen, herunder f.eks. brud, svækkelse eller ødelæggelse mv, ligesom forholdet heller ikke udgør en konstruktionsfejl, der giver nærliggende risiko for skade.

Der er selskabet bekendt ikke blevet foretaget nogen beregninger på spærene, endsige beregninger der sandsynliggør en svækkelse af konstruktionens bæreevne. Ingeniøren påpeger ikke nogen skader eller konstruktionsfejl, men nævner i sit notat en række forhold, som han ikke mener er udført håndværksmæssigt korrekt eller som kunne være udført pænere. Det drejer sig om, at

spærene ikke er præfabrikerede, at spærsamlingerne er udført med krydsfiner som sømplade, at der skulle være brugt ikke korrosionsbeskyttede søm samt at sømantallet er varierende.

Ovennævnte forhold, herunder f.eks. at der er brugt krydsfiner som sømplade i stedet for en hulplade, udgør hverken en skade eller en konstruktionsfejl, der giver nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og disse forhold er under alle omstændigheder konstaterbare ved en besigtigelse af tagrummet, og må dermed anses for omfattet af forbeholdet i forsikringspolicen.

Klagen bør dermed afvises."

Klagerens advokat har i brev af 24/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bemærkes det, at Dansk Boligforsikring A/S's beskrivelse af besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke er korrekt. Det fremgår således af Dansk Boligforsikring A/S indlæg side 2: 'Den omstændighed at den byggesagkyndige har set en mindre del af taget ved at kigge op gennem loftlemmen, kan efter selskabets opfattelse ikke med rimelighed tages til indtægt for, at forbeholdet ikke skulle være gyldigt.' Denne beskrivelse af, hvorledes besigtigelsen er foretaget, er på ingen vis hverken underbygget eller dokumenteret og er derfor alene gætterier fra Dansk Boligforsikrings side.

Dansk Boligforsikring skriver selv, at det ikke har været muligt at indhente supplerende oplysninger fra den bygningssagkyndige, hvorfor beskrivelsen af besigtigelsen ikke kan bekræftes.

Det har dog klart formodningen imod sig, at besigtigelsen alene skulle være sket ved at kigge op gennem loftslemmen. Dels er det ubestridt, at den bygningssagkyndige har været så højt oppe på loftet, at han har konstateret, at 'tagrummet er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang' og dels anfører den bygningssagkyndige l tilstandsrapporten en ganske udførlig beskrivelse af underlagets tilstand under punkt 1.10, herunder at der kan konstateres 'huller i undertag fra søm' og at 'undertaget har skader, hvor lægter er sømmet på spær'.

Der er således intet l den bygningssagkyndiges beskrivelse, der indikerer at besigtigelsen alene skulle være sket gennem loftslemmen eller at det ikke har været muligt at besigtige taget og konstruktionen, hvilket da efter det oplyste også er sket, om end l et ganske begrænset omfang.

I forhold til det udførte tagarbejde, eller mangel på samme, fastholdes det fra klagers side, at der konkret er tale om forhold, der medfører en konkret risiko for skade på bygningen, herunder eksempelvis brud, svækkelse eller ødelæggelse, ligesom der konkret er tale om en væsentlig konstruktionsfejl, der giver nærlæggende risiko for skade.

Dette bekræftes tillige af ingeniør …, der i sit notat (bilag 1.2) under punkt 3.0 konkluderer følgende: 'De opsatte spær modsvarer ikke den styrke, der er nødvendig for at have den fulde bæreevne som normerne foreskriver'.

Som følge heraf burde forholdet være påpeget af den bygningssagkyndige – og når dette ikke er sket – bør omkostningerne til udbedring heraf være omfattet af sædvanlig dækning ved en ejerskifteforsikring.

> På baggrund heraf fastholdes det, at udbedring af det konkrete forhold og omkostningerne forbundet hermed påhviler Dansk Boligforsikring A/S."

Selskabet har i brev af 26/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "For så vidt angår K3-anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 1.10, skal jeg blot oplyse, at den fulde ordlyd af anmærkningen er: 'Der er huller i undertag fra søm, lige over loftlem.
> Note: Undertag har skader, hvor lægter er sømmet på spær.'
>
> Herudover har den byggesagkyndig som bekendt, i tilstandsrapporten på s. 6 under bemærkninger pkt. 2, skrevet, at: '*Tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang.*'
>
> Der er som nævnt i selskabets indlæg, mig bekendt, ikke blevet foretaget nogen beregninger på spærene, herunder beregninger der sandsynliggør en svækkelse af konstruktionens bæreevne. Ingeniøren konkluderer endvidere i sit notat, at: 'Spærenes dimensioner er generelt i orden, men tagfoden (45x95) er en dimension for lille – dette er dog delvis en sandhed med modifikationer.''
>
> Det væsentlige for sagen må være, at konsulenten ikke har set eller fået forevist nogen skader iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Ingeniøren påpeger heller ikke nogen skader eller konstruktionsfejl, men nævner som tidligere nævnt i sit notat, at der er nogle forhold omkring spær og samlinger, der kunne have været anderledes udført.
>
> Klager ses således ikke have dokumenteret, endsige sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i marts 2013, var forhold ved spær og samlinger, der nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Et uddrag af sagen bilag gengives i det følgende:

Af ingeniørnotat af 5/12 2017 indhentet af klageren fremgår blandt andet:

> "**3.0 Vurdering.**
> De opsatte spær modsvarer ikke den styrke, der er nødvendig for at have den fulde bæreevne som normerne foreskriver.
>
> Der skal udføres en udbedring af spærenes samlinger og befæstigelser, således at der opnås den fornødne bæreevne.
> …
> De opsatte spær bærer – i ganske høj grad – præg af, at være fremstillet på pladsen/'hjemmelavede', og at være udført af nogle håndværkere, der stort set ikke har været klar over hvad de skulle gøre og ikke-gøre.
> Det skal for den gode ordens skyld bemærkes, at tidligere var det ganske normalt at spær blev lavet på pladsen.

De udførte lasker er generelt til den klejne side, og de kunne uden de store problemer have været udført noget større.

Spærene bærer i udpræget grad præg af være udført uden den fornødne planlægning.
Normalt vil 'hjemmelavede' spær være fuldt ud lige så gode, som nogle tilsvarende prefabrikerede spær, hvis de vel at mærke udføres korrekt.

Normalt vil man lave spær som de udførte, efter en fast skabelon, hvor tømmeret tilskæres efter de aktuelle mål, og derefter samles spærene med lasker og xx stk. søm i de forskellige samlinger – og der kan så udføres et ekstra søm, hvis et af dem 'smutter'.

På de aktuelle spær virker det mest som om at sømantallet ar valgt ved, at slå med en terning eller at 'her går det godt, så den får lige 5-6 søm ekstra'.
Det siger sig selv, at dette IKKE er en farbar fremgangsmåde for fremstilling af spær.
…
Normer og anvisninger m.v.:
For træspær som de aktuelle, vil det være helt oplagt at udføre dem efter de anvisninger, der er angivet i TRÆ's pjecer.

På opførelsestidspunktet for bygningen, 2007-2008, var det TRÆ 28 der var aktuel.

Den er dog pr. 2009 blevet afløst af TRÆ 59, der afløste TRÆ 28 – bl.a. fordi der er i nonnerne skal indregnes lidt større laster og dertil hørende sikkerheder, bl.a. på grund af hyppigere og kraftigere storme m.v.
I praksis udmønter dette sig i, at enkelte dele af tømmeret skal være lidt større, og i visse af samlingerne skal der være lidt flere søm.

I forbindelse med den udbedring, der skal foretages, foreslåes det derfor at der udføres det antal søm der angives i TRÆ 59.

Årsagen til dette er primært, at den største del af arbejdet med udbedringen vil være at komme til den aktuelle samling, og få retableret isolering m.v. efterfølgende – de få søm der skal monteres yderligere vil i praksis udgøre en forsvindende lille del af den samlede udgift for udbedringen.
…
De udførte lasker og sømning:

De udførte lasker er som tidligere anført af varierende tykkelse, og sømmene er slået 2-3 mm ind i lasken, hvilket virker som, at lasken egentlig er lidt tyndere, d.v.s. at bæreevnen reduceres.

Endvidere er sømmenes indbyrdes afstand og kantafstande ikke overholdt fuldt ud.

De søm, der er angivet i TRÆ 59 er kamsøm 40/40 monteret på hulplader, hvorfor bæreevnen må forøges med 25% jf. normen.
Bæreevnen pr. søm er 0,78 x 1,25 = 0,98 kN/stk.

De udførte søm er ansat til ~ 3,5 mm tykkelse, hvilket ækvivaleres med et normalt søm 34/90, monteret i et relativ tyndt stykke krydsfiner.

Bæreevnen pr. søm er da 0,41 kN/stk- d.v.s ca. 42% af et kamsøm 40/40 – eller sagt på en anden måde, de udførte søm modsvarer knap 50 % af kamsømmene m.h.t. bæreevnen.
Den lidt mindre spændvidde af spæret vurderes at kunne retfærdiggøre denne betragtning.

På den vedhæftede skitse og i skemaet er angivet det nødvendige ekstra antal kamsøm, der er nødvendigt for opnåelse af en tilstrækkelig bæreevne af spærene.

Tømmreret:
Spærene dimensioner er generelt i orden, men tagfoden (45x95) er en dimension for lille – dette er dog delvis en sandhed med modifikationer.
I spærfoden vil der optræde både træk og bøjning – og nedbøjning af spæret vil også afhænge af hvor og hvor mange skillevægge, der virker (delvis) understøttende på spæret.
Spærenes nedbøjning er ikke kontrolleret for nærværende, men der bør foretages en kontrol af, om lofterne hænger (~ nedbøjning).

Spærfoden kan uden de helt store problemer forstærkes, så styrken er tilgodeset.
Dette kan ske enten ved at montere 2 stk. fladjern 4x60 mm, eller 2 stk. X-finer 18-22 x 95 mm – langs hele spærfoden, emnerne skrues fast.

I carporten er der dog monteret et tilsvarende stykke tømmer nedenunder, der bærer forskalling og loft.
Ved en betragtning på de forekommende kræfter i spæret, kan der umiddelbart argumenteres for, at de 2 stykker tømmer (45x95) modsvarer den foreskrevne dimension (45x120).

Fatsgørelser:
De udførte fastgørelser af vinklerne er udført med gipsskruer, der er korroderede (~ rustne).
Når sømmene, indenfor en (kortere) årrække er helt korroderede, er der selvsagt INGEN bæreevne, d.v.s ingen fastgørelse af spærene.
I.h.t. normen, samt almen praksis skal fastgørelser være udført med korrosionbeskyttede søm.
I skrivende stund har undertegnede ikke forholdt sig til, om det er tilstrækkeligt med kun en vinkel for fastgørelse af spærene.

4.0 Udbedringsarbejder.
For at tilvejebringe den fornødne bæreevne på spærene vil det være nødvendigt at udføre følgende arbejder, anført i hovedpunkter:

- Åbning af tagfoden (tagsten+ undertag) hele vejen rundt om bygningen, etablering af fastgørelser med egnede søm og evt. supplering med yderligere vinkler ved hvert spær.
  Samling ved spærfod / spærhoved (1A hhv. 1B) udbedres.
  Efterfølgende skal tagfoden lukkes, d.v.s. undertag retableres og tagsten genoplægges.
  Arbejderne kræver, at der opsættes stillads/ murerbukke rundt om bygningen – dette kan evt. udføres i mindre 'etaper'.
- Det bør, for den gode ordens skyld sikres, at tagstenene er bundet i.h.t. forskrifterne.
- Indvendige arbejder i tagrum:
  Isolering optages og placeres f midlertidigt depot – ved siden af, hvor der arbejdes.
  Den aktuelle samling forstærkes, ved påføring af X-finer i aktuel tykkelse, og derpå monteres en hulplade der sikres med det angivne antal søm.
  Forstærkning af spærfoden monteres herefter på den frilagte side af spæret.
  Isolering genmonteres.

Herefter udføres den samme operation på den anden side af spæret.
Forstærkningen af spærfoden kan med fordel monteres forskudt på den anden side af spæret.
Samlinger, der er umiddelbart tilgængelige på den øverste del af spæret, sikres blot som anført.
Dette udføres på samtlige spær, hen igennem tagrummet.

- Ved den oplagte stålbjælke, ved vinklen i stuen, bør spærenes fastgørelse kontrolleres."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 7/12 2017 fremgår blandt andet:

"ANMELDT FORHOLD:
Kunden har sat ejendommen til salg og har i den forbindelse fået udarbejdet en ny tilstandsrapport på huset. Ifølge kunden har den byggesagkyndige givet en K3, fordi spærene er hjemmelavede og der ikke foreligger beregninger på dem.

BESKRIVELSE:
Ejendommen er fra 2008 og udført i et plan, med betontagsten og let undertag af banevare (foto 27-34).

Besigtigelsen foregik fra loftrummets gangbro.

Tagkonstruktionen er opbygget som gitterspærkonstruktion (foto 1-8), spærhoved 45x145 og spærfod og tænger 45x95. Spær ved sammenbygning har samme trædimensioner som de øvrige spær (foto 10,14 og 15). Foto 5, viser limtræ ved garage 140x400. Foto 10,15, viser limtræ ved sammenbygning 90x480.

Spærene ser ikke ud til at være præfabrikerede, men ud fra påstemplingen skulle de være lavet af spærtræ (foto 13-14). Spærsamlinger er udført med 15 til 18 mm krydsfinerplader, som er sømmet fra begge sider.

Der er ikke brugt samme type beslagskruer på alle vinkelbeslag (foto 5 og 19), men dimensionen (skruens længde og tykkelse) vurderes til at være egnet til formålet. Skruerne som vises på foto 5, ser ikke ud til at være galvaniserede, men dette har ikke nogen konstruktiv betydning i et lukket loftrum.

Kunden oplyser desuden, at de har fået monteret nye lofter i hele huset (foto 37-39).

ÅRSAG/KONKLUSION:
Der kan ikke ses nogen nedbøjninger på spær eller tegn på deformation i konstruktionen.

Det er ikke noget krav, at spær er præfabrikerede og førhen tildannede man typisk spær på pladsen. Det krævede ingen statiske beregninger af gitterspær i 2007, iflg. telefonisk samtale med Teknisk Forvaltning.

På opførelsestidspunktet brugte man typisk hulplader ved spærsamlinger, men der er ikke noget forkert i at bruge krydsfiner som sømplade. Krydsfiner bruges også ofte til laskning og stabilisering i det hele taget, da det er et stærkt materiale. Det er derfor ikke en skade eller konstruktionsfejl, at spærsamlingerne er udført i krydsfiner.

Kunden har bestilt en ingeniør til at lave en beregning, som efter min bedste overbevisning vil vise, at bærevnen er i orden. I min optik burde eventuelt manglende beregning ikke få en skadekarakter, som i dette tilfælde en K3, men nok nærmere en UN-anmærkning, men dette må kunden jo eventuelt tage med den byggesagkyndige.

TILSTANDSRAPPORT:
Der er taget forbehold for tagkonstruktionen i policen, idet den byggesagkyndige ikke har kunnet besigtige tagrummet pga. opmagasinering iflg. Tilstandsrapportens s. 6, pkt. 2.

Herudover er der i tilstandsrapportens pkt. 1.10 givet en K3-anmærkning på huller i undertaget lige oppe over loftlemmen.

Det mener jeg egentlig ikke er relevant, idet de valgte principper og materialer efter min vurdering er i orden.

Såfremt man alligevel ønsker det, kan man eventuelt lade en tømrer eftergå samlingerne og eftermontere hulplader, hvis man bedre kan lide en løsning med hulplader. Dette vil maksimalt kunne tage en tømrer en dag og beløbe sig til 4.500 kr. inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført 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.
…
4.3
Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort

utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at ejendommens spærkonstruktion er fejl- og underdimensioneret. Han kræver på den baggrund, at selskabet dækker omkostningerne til, at konstruktionen dimensioneres korrekt mv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at tagrummet ikke blev besigtiget af den bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet, og at selskabet på denne baggrund har indsat en klausul i policen, hvorefter forsikringen ikke omfatter ejendommens tagkonstruktion. Derudover har selskabet gjort gældende, at klageren i øvrigt ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da det ikke er godtgjort, at forholdene har medført skade, eller at der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader.

Klageren har hertil anført, at policeforbeholdet er ugyldigt, idet det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 1.10 har gjort bemærkning om undertaget, hvorfor der må have været adgang til tagrummet, ligesom der reelt er sket besigtigelse af dette. Endvidere har han blandt andet bemærket, at et generelt forbehold for skader/mangler ved tag og tagkonstruktion ikke gyldigt kan tages i en ejerskifteforsikring, idet tag og tagkonstruktion er en så væsentlig bygningsbestanddel, at et forbehold herfor reelt gør den tegnede ejerskifteforsikring værdiløs for forsikringstageren.

Det fremgår af tilstandsrapporten under bemærkninger, at den bygningssagkyndige på spørgsmålet: "Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?" Har svaret "Nej". På spørgsmålet: "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?" har han svaret: "Ja, Tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering, der hindrer adgang." Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten under punkt 1.10 "Undertage/understrygning", at der med

karakteren K3 er anført: "Der er huller i undertag fra søm lige over loftlem. Note: Undertag har skader, hvor lægter er sømmet på spær". Sælgeren har under sælgers oplysninger pkt. 2.5. svaret "Nej" til spørgsmålet: "Er adgangen til tagrum blokeret?"

Nævnet lægger til grund, at tagkonstruktionen på grund af opmagasinering var konkret utilgængelig for den bygningssagkyndige ved besigtigelsen, men at han dog var i stand til at se tagdugen fra loftslemmen. Nævnet finder, at selskabet i en sådan situation har været berettiget til at tage forbehold for det, der kunne have været besigtiget fra tagrummet, hvis der havde været adgang til dette. Nævnet finder det beklageligt, at selskabet har givet forbeholdet et videre anvendelsesområde, men finder ikke grundlag for helt at tilsidesætte dette.

Da de anmeldte forhold ved spærkonstruktionen i det væsentlige kunne være besigtiget fra tagrummet, hvis der havde været adgang til dette, finder nævnet i det konkrete tilfælde ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække de anmeldte forhold under henvisning til det indsatte forbehold i forsikringspolicen.

Som følge heraf

b e s t e m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand