Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 93008:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog huset – der er opført i 1933 – den 1/7 2011. I klageskema af 21/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> RESUMÉ
> I forbindelse med udskiftning af tagpap på ejendommens tag er der konstateret en mangelfuld tagkonstruktion.
>
> De fysiske forhold ved den forsikrede ejendoms tagkonstruktion udgør en skade. Det skyldes, at tagremmen ikke er forankret/fæstnet til muren, og at tagkonstruktionen ikke har en tilstrækkelig bæreevne.
>
> Skaden findes at være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. policens punkt 3. Tagkonstruktionens fysiske forhold giver en betydelig og nærliggende risiko for skade på huset, herunder skade på selve tagkonstruktionen. Skaden var endvidere til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.
>
> BESKRIVELSE
> TRYG's taksator og det uvildige ingeniørfirma, …, har gennemgået tagkonstruktionen. Gennemgangen har vist, at tagkonstruktionen ikke er forankret/fæstnet til huset. Det betyder, at taget i princippet sidder løst på huset og kan give sig/vride i husmuren.
>
> Disse fysiske forhold ved tagkonstruktionen giver nærliggende risiko for revnedannelser og ødelæggelser på huset og taget som sådan. Der er i den forbindelse konstateret revner i murværket samt revner i lofter og vægge på 1. salen. Revnerne i murværket var til stede på overtagelsestidspunktet, og revnerne indvendigt har udviklet sig over tid og er nu synbare med det blotte øje. Der

er endvidere konstateret en vandskade på 1. salen, hvis årsag det ikke har været muligt nærmere at identificere i forbindelse med nedtagningen af tagpappen.

Gennemgangen af tagkonstruktionen har også vist, at konstruktionens bæreevne er utilstrækkelig, og at den uvildige ingeniør … ikke vil stå inden for konstruktionens bæreevne. [Ingeniøren] har konstateret, at spærfødderne er for spinkle og ikke svarer til god byggeskik (hverken på opførselstidspunktet eller i dag). [Ingeniørfirmaet] og TRYG's taksator har endvidere konstateret, at spærfødderne er sunket med 5-7 cm (50-70 mm), hvilket har ført til, at lofterne tilsvarende er sunket med mindst 5-7 cm. Det har givet tydelige markeringer indvendigt på lofterne, som har udviklet sig over tid, ligesom der som nævnt kan konstateres revner ned ad væggene.

Tagkonstruktionen indebærer endelig en nærliggende fremadrettet risiko for at forvolde skade på huset, taget og lofterne. Det skyldes både den manglende fæstning og den manglende bæreevne.
…
Vi bemærker særskilt til TRYG's afslag af 9. oktober 2018, at forsikringspolicen blev indgået den 25. juli 2011, uden at der blev taget forbehold vedrørende taget. TRYG modtog efter vores opfattelse allongen til tilstandsrapporten forud for forsikringens indgåelse. Forholdet er dog i princippet uden betydning, da TRYG som nævnt ikke har taget forbehold vedrørende taget, jf. Ankenævnets afgørelse af 17. december 2014 i sag 85996.

Vi bor pt. … i ejendommens kælder, da huset står uden tag og er meget koldt. Vi beder derfor om en hurtigt sagsbehandling, herunder eventuelt et hurtigt syn og skøn.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at få medhold i, at de fysiske forhold omkring tagkonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade."

Selskabet har den 15/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for en udskiftning af taget, og dets opbygning på den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 15. august 2011 (Bilag B købsaftale), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1104 med Ekstrasikring hos os.

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode, og med en selvrisiko, der er opbrugt i forbindelse med en anden skade.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 23. maj 2017 [2011].

Klager har endvidere tegnet en husforsikring hos os, og på skadedagen var det betingelser 1409, der var gældende på denne police (bilag VA)

3.0 Kort sagsfremstilling
3.1 Ejerskiftesagen
Den 17. september 2018 anmeldte klager, at tagkonstruktionen var udført forkert, hvilket var konstateret i forbindelse med udskiftning af tagpap (bilag D anmeldelse + billeder).

Vi besigtigede ejendommen den 19. september 2018, og den 21. september 2018 modtog vi en rapport fra vores taksator (bilag E + billeder)
Den 29. september 2018 modtog vi en mail fra klager, og med mailen fulgte et notat fra klagers rådgiver (bilag F).

Vi meddelte klager ved mail af 2. oktober 2018 (bilag G), at rapporten ville blive forelagt vores taksator, og at vi derefter ville vende tilbage.

På anmodning fra klager rettede vores taksator telefonisk henvendelse til klager den 2. oktober (Bilag H notat fra taksator vedrørende telefonsamtalen).

Den 3. oktober 2018 sendte vi et brev til klager, hvori vi blandt andet meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade. Samtidig gjorde vi opmærksom på, at i henhold til tilstandsrapporten var taget ikke besigtiget i forbindelse med bygningsgennemgangen (bilag I)
To dage efter modtog vores klageansvarlige afdeling en klage fra klageren (bilag J), og den 8. oktober 2018, modtog vi en rykker (bilag K).

Disse henvendelser besvarede vi den 9. oktober 2018, hvor vi fastholdt den tidligere trufne afgørelse, samt gjorde klager opmærksom på, at en allonge, som klager havde henvist til i klagen, ikke kunne have betydning for vurderingen af sagen, da den var udarbejdet efter købsaftalens underskrift, samt ikke var påtegnet policen.

3.2 Husforsikringen.
(I bilagsfortegnelsen starter litreringen med V for Villa)

Den 14. september 2018 anmeldte klager svamp i loftskonstruktionen. (bilag VB anlæggelsesbillede), og samme dag blev forholdet besigtiget af vores taksator (bilag VC taksatorrapport). I taksatorrapporten er gengivet en mail, som vi modtog fra klagers håndværker den 17. september 2018. Vi modtog den 19. september 2018 en artsbeskrivelse fra [rådgivende ingeniørfirma] (bilag VD … rapport), og på baggrund af de foreliggende oplysninger sendte vi samme dag en mail til klager (bilag VE), hvor vi blandt andet anmodede om et tilbud på udbedringen. Den 26. september 2018 modtog vi en mail fra klager (bilag VF), og med mailen fulgte et overslag på omkostningerne til udbedringen af forholdet (VF bilag til mailen). Dagen efter har vores taksator og klager en mailkorrespondance omkring opgørelsen af sagen (bilag VG og VH), hvori vi blandt andet oplyste, at [det rådgivende ingeniørfirma] skal stå for omfangsbestemmelse af svampeangrebet, samt anmodede om yderligere oplysninger vedrørende leje af stillads. Samme dag sendte vi en mail til klager, hvori vi oplyste, at det fremsendte tilbud ikke kunne accepteres (bilag VI). Den 29. september 2018 modtog vi en mail fra klager (bilag VJ), hvor klager oplyste om omkostninger til stillads, og den 2. oktober 2018 modtog vi en rykker fra klager (bilag VK), og dagen efter modtog vi endnu en rykker fra klager (bilag VL), og endelig modtog vi den 4. oktober 2018 en yderligere rykker fra klager (bilag VM). Fredag den 5. oktober 2018 sendte [det rådgivende ingeniørfirma] en mail til klager (bilag VN), hvor de blandt andet beklager, at der endnu ikke foreligger en rapport, samme dag udarbejdede [ingeniørfirmaet] rapporten (bilag VO). Den 8. oktober 2018 modtog vi en mail fra klager (bilag VP), hvor klager anmodede om vores stillingtagen til rapporten; og samtidig fremsendte klager faktura, og samme dag sendte vi en mail (bilag VQ) med kopi af rapporten, samt oplysninger om, at udbedringen af forholdet ville blive sendt i udbud. Samme dag modtog vi en mail

fra klager, hvor der udtrykkes ønske om at sagen speedes op (bilag VR). Den 10. oktober 2018 sendte vi en mail (Bilag VS), med oplysninger om, at vi havde anvist 57.718,75 kr. til dækning af leje af stillads, og den 2. november 2018 modtog vi endnu en regning for leje af stillads (bilag VT mail fra FT). Denne regning betalte vi den 7. november 2018. Dagen efter sendte vi en mail til klager (bilag VU), og med mailen fulgte udbudsmaterialet (bilag VV), samt udfyldt tilbudsliste (bilag VW). Resultat rapport vedrørende udbuddet vedlægges som bilag VX.

4.0 Ejendommen
Der er tale om en ejendom opført i 1933 med sadeltag med tagpap.

5.0 Tilstandsrapport og købsaftale.
Der er i tilstandsrapporten alene oplysninger om, at taget ikke er besigtiget grundet højde. Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

6.0 Hvad dækker forsikringen.
6.1 Ejerskifteforsikring
I henhold til betingelserne dækker ejerskifteforsikringen nogle fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader.

Det er en betingelse for dækningen, at skaderne eller risikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

6.2 Husforsikringen
I henhold til betingelserne dækker forsikringen svampeskader.

7.0 Vores vurdering
7.1 Husforsikringen
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager havde nedbrudt tagfladerne, hvorefter der er konstateret svampeskader flere steder på ejendommen. Vi har anerkendt dækningen for svampeangrebet, samt haft udbedringen i udbud. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i udbuddet er indregnet omkostninger til udbedring af loftet, de steder, hvor dette er ramt af svampeangrebet eller vil blive beskadiget i forbindelse med udbedringen af svampen. Arbejdet med udbedringen af svampeangrebet er efter det oplyste ikke påbegyndt endnu. Selskabet har dog betalt for leje af stillads i perioden 27. september 2018 til 31. oktober 2018. Det er vores opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning på 127.070,00 kr. på baggrund af en udbudsrunde har levet op til de forpligtigelser, der er på den tegnede Husforsikring.

7.2 Ejerskifteforsikringen
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at forholdet omkring opbygningen af tagets spær skulle være konstateret i forbindelse med, at klager ville udskifte tagpap på taget.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at både det oprindelige tagpap og de underliggende brædder eller plader, som tagpappet oprindeligt lå på var fjernet, Jfr. fotografier i sagen.

Det er vores opfattelse, at en udskiftning af tagpap i sig selv ikke kræver, at disse tagplader eller tagbrædder demonteres, og klager opfordres derfor til at fremlægge dokumentation for planerne i forbindelse med det oprindelige arbejde.

Af de foreliggende oplysninger fremgå det, at ejendommen er opført i 1933, og i forbindelse med besigtigelsen vurderedes det, at spærkonstruktionen var den oprindelige konstruktion.

Ejendommen har således eksisteret i mere end 85 år, heraf de sidste mere end 7 år i klagers ejertid, med konstruktionen, og har overlevet diverse storme og orkaner, uden at konstruktionen har medført skader på ejendommen.

I den forbindelse kan vi oplyse, at det er vores opfattelse, at de revner der er konstateret i facaden ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er efter vores opfattelse tale om almindelig forekommende sætnings og bevægelsesrevner.

Af rapporten fra [klagerens ingeniør], der ikke, som anført af klager, er en uvildig ingeniør, men er bestilt af klager, er der en nærmere gennemgang af det konstaterede svampeangreb, som er behandlet under Husforsikringen (se ovenfor).

Ingeniøren oplyser i sin afsluttende bemærkning at: 'det med tagets nuværende opbygning kan være svært at etablere den nødvendige ventilation efter nutidens standard …' (min fremhævning).

Det forhold, at en opbygning ikke kan leve op til nuværende standarder er ikke en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring.

I henhold til betingelserne for en dækningsberettigende skade, skal forholdet afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at tagkonstruktionen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet for mere end 7 år siden var sket en skade på grund af opbygningen eller var nærliggende risiko for skader. Ejendommen har eksisteret med konstruktionen i mere end 85 år, uden at dette har medført reelle skader på ejendommen.

Ankenævnet har i kendelsen 92251 fastslået, at det ikke i sig selv kan anses som en skade, at der påvises håndværksmæssige fejl eller mangler ved udførelsen af en bygningsdel."

Klageren har den 4/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Baggrund**
Vi valgte i september 2018 at få udskiftet tagpappen på vores ejendoms tag i forbindelse med en observeret vandskade på ejendommens 1. sal.

Den planlagte udskiftning af tagpappen omfattede også en udskiftning af tagrenderne og de underliggende tagbrædder. Endelig ønskede vi at isolere taget efter nutidens standarder, hvis dette var muligt.

I forbindelse med, at tagpappen og de underliggende tagbrædder blev taget af ejendommens tag gjorde håndværkerne os opmærksomme på følgende skader:
- For det første en række svampeskader, der omfattede loftbrædderne og visse spær. Svampeskaderne blev anmeldt til TRYG under vores husforsikring, og TRYG har anerkendt, at skaderne er forsikringsdækkede under husforsikringen. Svampeskaderne er ikke en del af nærværende sag.
- For det andet skader på selve tagkonstruktionen. Disse skader blev anmeldt til TRYG under vores ejerskifteforsikring og omfatter nærværende sag.

Anmeldelsen af de to skader til henholdsvis husforsikringen og ejerskifteforsikringen skete efter telefoniske drøftelser med TRYG.

Den anmeldte skade under ejerskifteforsikringen
Det er forkert, når TRYG i svarbrev af 15. november 2018 (afsnit 2.0) anfører, at der 'klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af taget'.

Vi ønsker ikke dækning for udskiftning af taget. Det er efter vores opfattelse vigtigt, at vores planlagte udskiftning af tagpappen, tagrenderne og de underliggende tagbrædder holdes adskilt fra den anmeldte skade under ejerskifteforsikringen. Det er tilsvarende vigtigt, at den anmeldte svampeskade under husforsikringen holdes adskilt fra den anmeldte skade under ejerskifteforsikringen.

Dét, som vi ønsker dækket under ejerskifteforsikringen, er alene den anmeldte skade, dvs. skaden på selve tagkonstruktionen.

Skaden på tagkonstruktionen består for det første i, at tagkonstruktionen ikke er forankret/fæstnet til huset. Det betyder, at taget i princippet sidder løst på huset og kan give sig/vride i husmuren. Skaden består for det andet i, at tagkonstruktionens bæreevne er utilstrækkelig, idet spærene er for spinkle og sunket 5-7 cm og ikke svarer til god byggeskik (hverken på opførselstidspunktet eller i dag).

Vi har fået dokumenteret ovenstående faktiske forhold ved taget af vores (daværende) håndværker … samt ved rapport udarbejdet af rådgivende ingeniørfirma ... [Ingeniørfirmaet] kan ikke stå inde for tagkonstruktionens bæreevne, hvilket selvsagt nødvendiggør en reparation af tagkonstruktionen.

TRYG har besigtiget taget.

Vores vurdering
Den anmeldte skade er efter vores opfattelse dækket af ejerskifteforsikringen, jf. policens punkt 3. Det skyldes, at tagkonstruktionens fysiske forhold giver en betydelig og nærliggende risiko for skade på huset, herunder skade på selve tagkonstruktionen. Skaden var endvidere til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

<u>Tagkonstruktionen er ikke forankret/fæstnet til huset</u>

Den omstændighed, at tagkonstruktionen ikke er tilstrækkeligt forankret/fæstnet til huset giver nærliggende risiko for revnedannelser og ødelæggelser på ejendommen og taget som sådan.

Vi har i den forbindelse konstateret revner i murværket samt revner i lofter og vægge på 1. salen. Revnerne i murværket var til stede på overtagelsestidspunktet, og revnerne indvendigt har udviklet sig over tid for til sidst at være synbare med det blotte øje. Vi har som nævnt endvidere konstateret en vandskade på 1. salen, hvis årsag det ikke har været muligt nærmere at identificere i forbindelse med nedtagningen af tagpappen – og hvis årsag fortsat er uafklaret.

Tagkonstruktionens bæreevne er utilstrækkelig
Vi er endvidere af den opfattelse, at også tagkonstruktionens utilstrækkelige bæreevne giver en nærliggende risiko for skade. Det gør sig gældende både i forhold til skade på selve taget og i forhold til markeringer og revner indvendigt på lofterne og væggene.

Vi bemærker, at TRYG efter vores opfattelse ikke forholder sig til, om tagkonstruktionens bæreevne er tilstrækkelig. TRYG henviser i stedet til, at der endnu ikke er konstateret en skade, hvilket efter vores opfattelse ikke er afgørende.

Fremadrettet risiko
Tagkonstruktionen indebærer endelig en nærliggende fremadrettet risiko for at forvolde skade på huset, taget og lofterne, hvis skaden ikke bliver afhjulpet. Det skyldes både den manglende fæstning og den manglende bæreevne.

Afslutning
Vi bemærker, at der fortsat er uenighed mellem parterne om, hvorvidt TRYG modtog ejerskifteforsikringens allonge forud for indgåelsen af forsikringen. Dette forhold er dog uden betydning for den forsikringsretlige vurdering. Det skyldes, at TRYG ikke i ejerskifteforsikringen har taget forbehold vedrørende taget, jf. Ankenævnets afgørelse af 17. december 2014 i sag 85996. Vi går ud fra, at TRYG er enig heri.

Vi bemærker også, at vi ikke har skriftlige 'planer' i forbindelse med udskiftningen af tagpappen, tagrenderne og de underliggende tagbrædder på vores tag, jf. TRYG's opfordring i svarbrev af 15. november 2018 (afsnit 7.2). I det omfang TRYG fortsat måtte finde det relevant, opfordrer vi TRYG til at tage kontakt til vores (daværende) håndværker …, som opstartede projektet (men som efterfølgende forlod projektet i forlængelse af svampeskaden)."

Selskabet har den 11/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os, at sagen alene vedrører selve tagkonstruktionen, som efter klagers opfattelse ikke skulle være fæstnet til huset, samt skulle være underdimensioneret.

I relation til fæstning til ejendommen må vi fastholde, at ejendommen, og dermed tagkonstruktionen har eksisteret i mere end 85 år, uden at tagkonstruktionen har medført skader på bygningen.

De revner som klager henviser til, afviger ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Tagkonstruktionen har således eksisteret gennem flere storme og orkaner, og det er fortsat vores opfattelse, at hvis den manglende fæstning skulle indebære en risiko for skader, ville disse være opstået for længe siden.

Med hensyn til den anførte underdimensionering fastholdes det, at klagers egen rådgiver anfører, at det med tagets nuværende opbygning kan være svært, at etablere den nødvendige ventilation efter nutidens standard.

Det vil med andre ord sige, at for at tagkonstruktionen kan leve op til nutidige standarder vedrørende isolering og ventilation, er det nødvendigt at ændre selve tagkonstruktionen.

Denne nødvendighed er ikke foranstaltet af en dækningsberettigende skade, men af det forhold, at klager i forbindelse med udskiftningen af tagpappet, også har fjernet de plader, som tagpappen var lagt på.

Eller med andre ord, er det klagers valg i forbindelse med udskiftningen af tagpappen, der medfører, at der i henhold til nugældende bygningsreglementer, skal etableres mere isolering og deraf følgende mere ventilation af tagrummet.

Denne ændring af taget er ikke et forhold, som er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Til dette har klageren den 19/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Tagkonstruktionen er ikke forankret/fæstnet til huset
Vi har i forbindelse med renoveringen af husets 1. sal fået konstateret revnedannelser i ydervæggene efter nedtagning af tapet/skalvæg. Revnedannelserne skal udbedres med jerndrager.

Også disse skader på ydervæggene underbygger, at den omstændighed, at tagkonstruktionen ikke er tilstrækkeligt forankret/fæstnet til huset giver nærliggende risiko for revnedannelser og ødelæggelser på ejendommen og taget som sådan.

Tagkonstruktionens bæreevne er utilstrækkelig
TRYG forholder sig fortsat ikke til, om tagkonstruktionens bæreevne er tilstrækkelig. Rådgivende ingeniør … har gennemgået tagkonstruktionen, forholdt sig til datidens byggeskik for lignende konstruktioner og anført følgende i den fremlagte rapport af 28. september 2018 (side 5): 'VURDERING Tagkonstruktion er opbygget sporadisk og afspejler ikke god byggepraksis. [Ingeniørfirmaet] kan derfor ikke stå indenfor tagkonstruktionens nuværende bæreevne.'

TRYG anfører som et nyt argument, at da vi har fjernet de underliggende tagbrædder under tagpappen, er skaderne på selve tagkonstruktionen ikke dækket. TRYG henviser til, at det skulle være svært at etablere den nødvendige ventilation efter nutidens standarder.

TRYG's argument er forkert. Det er f.eks. muligt at sikre tilstrækkelig ventilation ved at etablere 'paddehatte'/'ventilationsskakte' på taget. En sådan etablering ville kunne ske uden at ændre tagkonstruktionen.

TRYG's argument savner endvidere belæg i [ingeniørfirmaets] rapport, som TRYG henviser til. [Ingeniørfirmaet] foreslår ikke en ændring af tagkonstruktionen som løsning på fugtskaderne, hvilket

havde været naturligt, hvis man skulle følge TRYG's argumentation. [Ingeniørfirmaet] anfører i stedet i den fremlagte rapport (side 7): 'FORSLAG TIL UDBEDRING AF FUGTSKADE Det anbefales at det nedbrudte træ fjernes plus en sikkerhedsafstand. Det nedbrudte træ erstattes af nyt. Det nye og eksisterende sunde træ fastgøres med en laske.'

Det er samlet blevet konstateret af en rådgivende ingeniør, at vores ejendoms tagkonstruktion er utilstrækkeligt forankret/fæstnet til huset, og at tagkonstruktionens bæreevne er utilstrækkelig.

Det giver en nærliggende risiko for skader. Det gør sig gældende både i forhold til skade på taget og i forhold til revnedannelser og ødelæggelser på ejendommen i øvrigt.

De konstaterede skader er efter vores opfattelse derfor forsikringsdækkede."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapport af 23/5 2011, allonge til tilstandsrapporten dateret 10/6 2011, købsaftalen, vurdering af tagkonstruktionen fra klagerens tidligere håndværker, notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 28/9 2018, skadeanmeldelsen, taksatorrapport af 21/9 2018, korrespondancen mellem parterne før sagen blev indbragt for nævnet, fotos af tagkonstruktionen, foto af indvendigt loft og væg samt policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 23/5 2011 fremgår det bl.a.:

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? *Bygning A og B: Vægge og gulve bag/under møbler, fast inventar og opmagasineret indbo i fyrrum og i garage er ikke besigtiget.* *Bygning A: Gulve under væg-til-væg tæpper på trappe til 1. sal, repos og værelser i 1. sal's plan er ikke besigtiget. Taget er ikke besigtiget på grund af højde over terræn.* *Bygning B: Bygningen er opført i skel. Bygningsdele i skel er ikke besigtiget.*	☒	☐	AB
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☐	☒	

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte områder med porøse fuger på facade mod nord og øst, samt lidt frostskadet mursten ved sydvestvendt stuevindue.
	K2	Der er revner i beton ved vindue mod sydvest i stueetagen. Note: Vurderes at skyldes rust i armering.
3.4 Altaner	K2	Altanplade har revnedannelser og afskalninger på sydvestvendt buet hjørnekant samt tæring i armeringsjern. Note: Der er risiko for fugtindtrængning, som med tiden vil nedbryde betonen og tære armeringsjern.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er revnedannelser over døre på 1. sals plan i døråbning ned til sydvendte værelser. Note: Skaden er af mindre omfang.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken. Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte.

...

5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K1	Der er revnedannelser i pladesamlinger i østvendt tilbygning.

...

8. Tagkonstruktion
8. Ingen bemærkninger

Af allongen til tilstandsrapporten dateret 10/6 2011 fremgår det bl.a.:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
Ejendommen er genbesigtiget den 08.06.2010 med følgende bemærkninger.

Ved genbesigtigelsen blev tagbelægning på bygning A besigtiget, der var ingen bemærkninger.

Følgende skader tilføjes.
Bygning A.
Pkt. 3.1 Facader/gavle - K1: Der blev konstateret revner mod vejen på 1. sal. Note: Der vurderes ikke at være risiko for murværkets stabilitet.

Pkt. 3.4 Altaner - K1: Der blev konstateret betonafskalninger mod vejen. Note: Årsag vurderes at være frostkader.

Pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb - K3: Tagrender mod syd ved tag over stueetagen er revnet. Note: Risiko for opfugtning af underliggende facade ved kraftigt regnvejr."

Af mail fra klagerens tidligere håndværker til klageren dateret 13/9 2018 fremgår det bl.a.:

"Vi har nu åbnet hele taget, og har fjernet gammelt isolering mm, som i kan se på billederne er vi helt nede ved forskallingsbrædderne på loftet.

Selve tagkonstruktionen med spær og remme er ikke egnet til at bygge et nyt tag på! Vi er nødt til at forstærke spærfod og spærhoved, samt fastgøre remmen ordentligt med gevindstænger ned i muren. Det kræver en ingeniør til at lave beregninger for størrelsen af de lasker der skal på siden.

Vi kan også som jeg er i gang med at undersøge, demontere de gamle spær og remmen. Lægge en ny rem der bliver ordentligt fastgjort og monteret nye præfabrikeret gitterspær. Den sidste løsning med nye spær, vil jeg mene er den bedste og måske også billigste løsning."

Af taksators besigtigelsesrapport dateret 21/9 2018 fremgår det bl.a.:

"**Besigtigelsen**
Huset er pt. underlagt en total tagrenovering, hvor der er opstillet et overdækket stillads på alle facaderne. Årsagen til tagrenoveringen skyldes, at der var begyndt at opstå lokale utætheder i tagpapbelægningen, som resulterede i indtrængen af fugt – bl.a. omkring skorstenen. I den forbindelse har husejer besluttet, at få udskiftet taget hvor hele den oprindelige tagpapbelægning med underlag af tagbrædder, nu er nedrevet.

Loftsadskillelsen er oprenset oppefra og støvsuget for indskudsmaterialer. Vi kigger nu ned på oversiden af den oprindelige loftforskalling og den blotlagte spærfod. Her bliver der nu konstate-

ret, lokale svampe/rådskader som samtidigt er anmeldt til villaforsikringen – ligeledes i Tryg på skadenummer … skadedato 14-09-2018.

Gitterspærfagene fremstår som de oprindelige spær fra 1933, men i en forfatning som ifølge entreprenøren, ikke egner sig til at bygge videre på. Årsagen er den, at der nærmest generelt er anvendt en-sidet tænger af brædder, som entreprenøren mener, ikke er håndværksmæssigt korrekt udført.

Ved en gennemgang af det digitale byggesagsarkiv på weblager.dk – fremgår det, at spær er udført med dimensioner på 2½ x 5" – hvilket meget vel svarer til de faktiske forhold. Der er ikke fundet nogen nærmere beskrivelse af konstruktionen i øvrigt.

Ligeledes er spærkonstruktionen, nogen steder udlagt på en murrem, i form af et almindeligt bræt og andre steder på en opretstående rem og igen andre steder, direkte på loftforskallingen.

Konstruktionen er tilsyneladende ikke forankret til murværket, men blot sømmet til remmen.

På husets nordøstlige hjørne er der et loft, som anslået er sunket omkring 50 mm – tilsyneladende en jævn nedbøjning af flere spærfødder.

Husejer har efter overtagelsen, åbenbart ikke oplevet eller registreret ændringer/skader i huset, som kan henlede mistanken på unormale bevægelser i tagkonstruktionen.

Nu hvor tagbelægningen og tagudhængene er nedtaget og blotlagt, konstateres der revner i de øverste skifter på murværket. Dette mener entreprenøren, skyldes den manglende forankring af tagkonstruktionen.

Revner i murværket har ved min besigtigelse – ingen direkte relation til, om der er anvendt murrem eller ikke. Fx ses der revner i murværket hvor der er anvendt en murrem, mens der på andre områder af murværket, hvor der ikke er anvendt en murrem – ikke ses revner.

Vurdering
Indledningsvis fremgår det af tilstandsrapporten, at taget ikke er besigtiget.

Jeg hæfter mig ved, at der ikke er registreret revner i murværket/fugerne i tilstandsrapporten. Som udgangspunkt skal skaden/eller risikoen for skaden, være tilstede ved overtagelsen. Hvis der ikke er registreret revner i murværket, andet end ovenstående – kan det jo således tyde på, at revnerne først er opstået efter overtagelsen.

Jeg kan ikke med sikkerhed fastslå, om opstilling og fastgørelse af stillads og ikke mindst nedrivning af tagudhæng etc. ligeledes på grund af mekaniske rystelser, kan forårsage bevægelser og derved revner i murværket.

Der har været flere landsdækkende storme i løbet af de seneste 85 år og derfor mener jeg det er urealistisk, hvis der ikke skulle opstå normale bevægelsesrevner i taget og i murværket over så mange år.

Ligeledes ses det, at vinduerne er udskiftet, hvilket unægtelig belaster murværket med rystelser i forbindelse med udtagning af de gamle vinduer og fastgørelse af de nye – og derved risikoen for at forårsage revner i murværkets svageste områder. Man kunne også hævde, at man i forbindelse med vinduesudskiftningen, ville opdage sådanne revner i murværket, hvis de forinden vinduesudskiftningen, havde været tilstede.

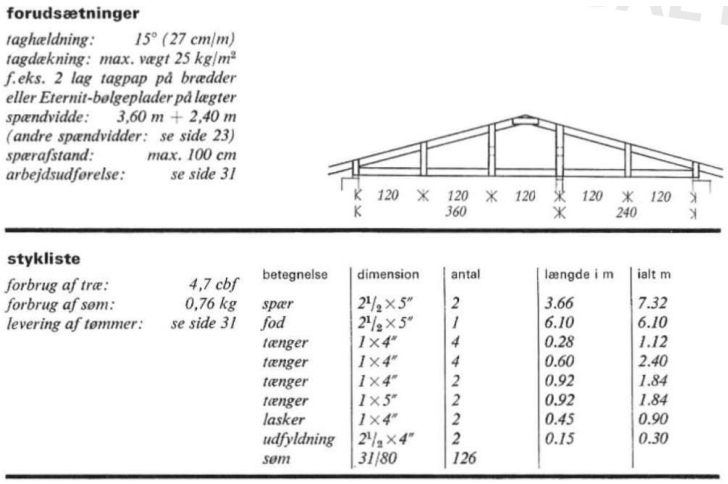
De anmeldte forhold udgør ikke en skade på Ejerskifteforsikringen og der er heller ikke nærliggende risiko for yderligere skade, idet forholdet må have været statisk i flere år.

Forholdet nedsætter ikke værdien som bolig, nævneværdigt – i forhold til tilsvarende boliger med samme alder.

Forholdet opdager man som sagt, først i forbindelse med tagrenoveringen og ikke som følge af en decideret 'her-og-nu' skade."

Af notat fra rådgivende ingeniørfirma dateret 28/9 2018 fremgår det bl.a.:

"**2.1 OBSERVERINGER**
På besigtigelsen kunne det konstateres at tagkonstruktion ikke var fastgjort til nedenstående mur, ydermere kunne det observeres at kel 1 ikke var gennemgående men afbrudt flere steder af stikspær, se nedenstående billede. Ydermere kunne det konstateres at kel 1 dimension var mindre end de andre spær.
…
Det kunne på besigtigelsen konstateres at topsamlingen ved grat 5-6 kun var understøttet af en pind.
…
Det kunne på besigtigelse observeres at der var få tænger på spærene og at der var ikke lasker i kipsamlingen, se nedenstående billede. Dette sammenholdes med nedenstående figur viser et udklip fra bogen, Træbogen 2-3 som afspejler datids byggeskik for denne type spærkonstruktioner.



forudsætninger

taghældning: 15° (27 cm/m)
tagdækning: max. vægt 25 kg/m² f. eks. 2 lag tagpap på brædder eller Eternit-bølgeplader på lægter
spændvidde: 3,60 m + 2,40 m (andre spændvidder: se side 23)
spærafstand: max. 100 cm
arbejdsudførelse: se side 31

stykliste

forbrug af træ: 4,7 cbf
forbrug af søm: 0,76 kg
levering af tømmer: se side 31

betegnelse	dimension	antal	længde i m	ialt m
spær	2½×5″	2	3.66	7.32
fod	2½×5″	1	6.10	6.10
tænger	1×4″	4	0.28	1.12
tænger	1×4″	4	0.60	2.40
tænger	1×4″	2	0.92	1.84
tænger	1×5″	2	0.92	1.84
lasker	1×4″	2	0.45	0.90
udfyldning	2½×4″	2	0.15	0.30
søm	31/80	126		

2.2 VURDERING

> Tagkonstruktion er opbyggede sporadisk og afspejler ikke god byggepraksis. [Ingeniørfirmaet] kan derfor ikke stå indenfor tagkonstruktionen nuværende bæreevne.
> …
> **4 BESKRIVELSE AF MURVÆRK**
> På besigtigelse kunne det konstateres at der var revnedannelse over flere af vinduespartierne, se nedenstående billede. Det kan skyldes manglende fugtspærre over vinduesoverliggeren som bevirker at der kan trænge vand ind i liggefugen og skaber revnedannelse ved at vandet udvider sig ved frostvejr."

Nævnet har desuden fået forevist fotos af tagkonstruktionen samt fotos af indvendigt loft og væg.

Af forsikringsbetingelserne 1104 fremgår bl.a.:

> "**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **Bemærk**
> Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset – der er opført i 1933 – den 1/7 2011. Den 17/9 2018 anmeldte han, at husets tagkonstruktion var udført forkert, idet spær hvilede på loftbrædderne, spærene var for spinkle, og tagkonstruktionen var ikke fastgjort til husets murværk. Klageren har i klageskemaet oplyst, at man i forbindelse med udskiftning af tagpap på ejendommens tag konstaterede en

mangelfuld tagkonstruktion, som indebærer, at tagkonstruktionen ikke har en tilstrækkelig bæreevne. Klagerens håndværker har vurderet, at man ikke kunne bygge på den eksisterende konstruktion, og klagerens rådgivende ingeniørfirma vil ikke indestå for konstruktionens bæreevne.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at manglerne ved tagkonstruktionen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af tagkonstruktionen. Klageren har anført, at loftet på husets 1. sal er sunket 5-7 cm og har revner, ligesom husets ydermure har slået revner som følge af påvirkning fra tagkonstruktionen på grund af dens manglende fæstning til murværket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det ikke i sig selv udgør en skade, at tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at revnerne i husets murværk samt lofter ikke går ud over, hvad man kan forvente af huse med tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har også anført, at husets tagkonstruktion har eksisteret i ca. 85 år, og at der derfor ikke er en nærliggende risiko for skade.

Af mail dateret 13/9 2018 fra klagerens håndværker fremgår det, at "selve tagkonstruktionen med spær og remme er ikke egnet til at bygge et nyt tag på! Vi er nødt til at forstærke spærfod og spærhoved, samt fastgøre remmen ordentligt med gevindstænger ned i muren. Det kræver en ingeniør til at lave beregninger for størrelsen af de lasker der skal på siden. Vi kan også som jeg er i gang med at undersøge, demontere de gamle spær og remmen. Lægge en ny rem der bliver ordentligt fastgjort og monteret nye præfabrikeret gitterspær. Den sidste løsning med nye spær, vil jeg mene er den bedste og måske også billigste løsning".

Af taksatorrapporten dateret 21/9 2018 fremgår det, at "Jeg hæfter mig ved, at der ikke er registreret revner i murværket/fugerne i tilstandsrapporten. Som udgangspunkt skal skaden/eller risikoen for skaden, være tilstede ved overtagelsen. Hvis der ikke er registreret revner i murværket, andet end ovenstående – kan det jo således tyde på, at revnerne først er opstået efter

overtagelsen. Jeg kan ikke med sikkerhed fastslå, om opstilling og fastgørelse af stillads og ikke mindst nedrivning af tagudhæng etc. ligeledes på grund af mekaniske rystelser, kan forårsage bevægelser og derved revner i murværket. Der har været flere landsdækkende storme i løbet af de seneste 85 år og derfor mener jeg det er urealistisk, hvis der ikke skulle opstå normale bevægelsesrevner i taget og i murværket over så mange år. Ligeledes ses det, at vinduerne er udskiftet, hvilket unægtelig belaster murværket med rystelser i forbindelse med udtagning af de gamle vinduer og fastgørelse af de nye – og derved risikoen for at forårsage revner i murværkets svageste områder. Man kunne også hævde, at man i forbindelse med vinduesudskiftningen, ville opdage sådanne revner i murværket, hvis de forinden vinduesudskiftningen, havde været tilstede".

Af notat fra et rådgivende ingeniørfirma dateret 28/9 2018 fremgår det, at "Tagkonstruktion er opbyggede sporadisk og afspejler ikke god byggepraksis. [Ingeniørfirmaet] kan derfor ikke stå indenfor tagkonstruktionen nuværende bæreevne".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår det, at "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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at tagkonstruktionen ikke er udført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet henviser til sag 92251.

16. 93008

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som udgør en aktuel skade i forsikringens forstand, eller som indebærer nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at mangler ved tagkonstruktionens bæreevne eller fastgørelse har været årsag til bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Det forhold, at lofter er sunket 5-7 cm statuerer efter nævnets vurdering ikke i sig selv en skade henset til bygningens alder. Nævnet finder det ikke bevist, at der forekommer revnedannelse i vægge og lofter, som går ud over forholdene i andre tilsvarende huse fra 1933, og at disse forhold i øvrigt kan henføres til mangler ved tagkonstruktionens bæreevne eller fastgørelse. I ingeniørrapport af 28/9 2018 vurderes det, at revnedannelsen over flere vinduespartier kan skyldes vandindtrængen som følge af manglende fugtspærre.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at forholdet vedrørende tagkonstruktionen først er anmeldt 7 år efter overtagelsen, og at klageren ikke tidligere har konstateret revnedannelser, som har givet anledning til skadeanmeldelse. Husets tagkonstruktion har kunnet holde, siden huset blev opført i 1933, trods storme og anden påvirkning fra vejrlig, og henset hertil finder nævnet det ikke bevist, at de forhold ved opbygningen af tagkonstruktionen, som klageren og hans rådgivere har vurderet som værende i strid med god byggepraksis, indebærer, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig en skade.

Klageren har efter overtagelsen afmonteret tagpaptaget og de underliggende brædder eller plader. Hans daværende håndværker har i mail af 13/9 2018 anført, at det er nødvendigt at forstærke tagkonstruktionen og fastgøre rem, før tagkonstruktionen er egnet til at bygge nyt tag på. I ingeniørrapport af 28/9 2018 hedder det, at ingeniørfirmaet ikke kan stå inde for tagkonstruktionens nuværende bæreevne.

Ankenævnet *for* Forsikring

17. 93008

Ejerskifteforsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skade bedømt på grundlag af forholdene på overtagelsestidspunktet, og forsikringstageren må derfor som udgangspunkt selv bære risikoen for, at renoveringer af ejendommen indebærer ekstraarbejder i forhold til det umiddelbart forventede/sædvanlige. Efter nævnets praksis vil forsikringstageren dog i relation til ejerskifteforsikringens dækning kunne kræve, at det er muligt at gennemføre almindelige vedligeholdelsesarbejder, uden at dette medfører skade på bygningen i øvrigt. I modsat fald foreligger der nærliggende risiko for skade. Nævnet henviser til sag 85815 vedrørende udskiftning af et vinduesparti.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, herunder blandt andet henset til omfanget af klagerens egne renoveringsarbejder og ejendommens alder, at klageren ikke har bevist, at forhold ved tagkonstruktionen ud fra ovennævnte betragtninger kan anses for at udgøre en nærliggende risiko for skade og dermed være dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels