

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2020 blev i sag nr. 93671:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han overtog ejendommen – der er opført i 1900 og udbygget flere gange – den 1/4 2018. I klageskema af 21/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har klaget over 4 forhold, som jeg mener er skader/konstruktionsfejl, som tilstandsrapporten ikke identificerer, og som jeg ellers burde forvente fremgik af en dækkende rapport til brug for køb af ejendommen. Derfor kræver jeg erstatning for de merudgifter jeg har fået som følge af misvisende og mangelfuld tilstandsrapport, og jeg kræver således erstatning gennem ejerskifteforsikringen (jeg har tegnet udvidet). Da forholdene viste sig at være kritiske, har jeg været nødsaget til at lade dem udbedre mens forsikringssagen verserede.

Forsikringsselskabet forholder sig ikke til fakta, og det forekommer belejligt når der generelt henvises til at bygningen er af ældre dato. De forholder sig f.eks. ikke til en ombygning af tagkonstruktionen på dele af bygningen i 1997, hvor hældningen bibeholdes på ca. 35 grader. De forholder sig heller ikke til, at carporten var sammenstyrtningsstruet osv.

Af det vedhæftede materiale fremgår det endvidere, at der anvendes forskellige begrundelser for afslag, som ændres ift. de pointer jeg fremsætter. Jeg uddyber meget gerne min klage og indsigelser yderligere om nødvendigt.

BEMÆRK: Forsikringsselskab er i besiddelse af rapport samt billedmateriale, som de ikke vil udlevere til mig. Men først ifm. klage til nævnet. Jeg ønsker i den forbindelse at få materialet udleveret snarest muligt og gennem nævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ankenævnet for Forsikring

2.

93671

1. Tag på carport: Erstatning for de merudgifter jeg har haft til etablering af ny carport, som var sammenstyrtningsstruet.
2. Spær: Erstatning for de merudgifter jeg har haft til etablering af ny spærkonstruktion.
3. Taghældning på tilbygning: Erstatning for de merudgifter jeg har haft til etablering af korrekt taghældning i 2018. Bemærk at konstruktionen var fra 1997.
4. Fugt: Erstatning for udbedring af sokkel."

Selskabet har den 28/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kræver merudgifter betalt for 4 forhold. Da forholdene er udbedret bedes klager fremsende fakturaer:

1. Dokumentation for de merudgifter, der kræves for etablering af ny carport (faktura). Der bedes også fremsendt et foto af den nye carport udefra.
2. Dokumentation for merudgifter til etablering af ny spærkonstruktion (faktura). Der ønskes også et foto af den nye konstruktion - både indefra tagrummet og af den pågældende del af taget/huset udefra.
3. Dokumentation for merudgifterne til etablering af ny taghældning (faktura). Der er sammen med klagen indsendt et foto indefra tagrummet, som jeg går ud fra vedrører dette krav? Klager bedes indsende et foto af denne del af taget udefra, som også viser den nye taghældnings sammenkobling med de øvrige tagflader.
4. Dokumentation for udbedring af soklen (faktura).

Jeg vil herefter fremkomme med Dansk Boligforsikring A/S' bemærkninger til klagen, herunder kravet om erstatning af merudgifterne"

Klageren har den 13/6 2019 til nævnet bl.a.:

"Som svar på indklagedes spm. vedr. erstatningspåstand og faktura fremsendes to filer. Den ene angiver merudgifter til klagepunkterne 1,2 og 3. Det bemærkes særligt vedr. klagepunkt 1 - merudgifter til etablering af ny carport, at der ikke indgår udgifter til nedrivning af carport, bortkørsel af den samt udgifter til nyt tag. I den forbindelse kan jeg oplyse, at jeg ikke har gennemført en reetablering i forholdet 1:1 af carporten. Jeg benyttede anledningen til at opføre en carport med rejsning, og jeg kræver således alene merudgifter svarende til en reetablering i forholdet 1:1.

Jeg kræver således erstatning på 151.350,00 kr. jf. den udfærdigede følgeseddel. Hertil kommer udgifter til nedrivning af carport, bortkørsel af den samt udgifter til nyt tag, hvilket samlet fører til et erstatningskrav på 180.000,00. Jeg har i den forbindelse fastsat udgifter til nedrivning af carport, bortkørsel af den samt udgifter til nyt tag til 30.000,-, hvilket jeg vurderer lavt i forhold til en 1:1 reetablering, men da jeg har opført en lidt anden løsning finder jeg det anførte rimeligt.

Det fremgår af den vedhæftede faktura, at der er gennemført en større renovering af taget og tagkonstruktionen. Herunder er der også opgraderinger mv. Jeg skal i den forbindelse pointere, at jeg selvstændigt og alene kræver erstatning for de merudgifter jeg har måttet erholde som følge af skader og fejlkonstruktioner, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Det bemærkes endeligt, at jeg ikke har udbedret klagepunkt 4, og kan derfor ikke fremvise dokumentation for udgifter hertil."

Selskabet har den 3/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at ejendommen blev overtaget d. 1. april 2018. Der er tale om en stråtaget landejendom fra 1900, som er tilbygget af flere omgange. Kopi af tilstandsrapporten og salgsopstilling er fremlagt af klager.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning – klager har fremlagt forsikringspolice.

Ved skadeanmeldelse af 3. oktober 2018 anmeldte vores kunde to forhold: (1) konstruktionsfejl ved carportens tag samt at (2) spærrene på hovedhuset var underdimensionerede og ikke kunne anvendes til nyt stråtag. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

Vi foretog besigtigelse d. 15. oktober 2018 – kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag B.

Under besigtigelsen anmeldtes yderligere to forhold: (3) taget på hovedhus og tilbygning (nordlængen) har for lav hældning og (4) fugt i væg til stue/tilbygning.

Vores kunde oplyste til konsulenten, at kunden havde planlagt udskiftning af stråtaget (kritiske anmærkninger i tilstandsrapporten), og ændre carporten fra fladt tag til stråtag (med hældning) som resten af huset. Se konsulentens bemærkninger under 'Generelt'.

Vi afviste dækning af alle fire forhold i mail af 22. november 2018 (fremlagt af klager).

Vores kunde har været utilfreds med afgørelsen, og har korresponderet både med skadebehandleren herom, ligesom han har klaget til vores Klageafdeling, der har fastholdt afvisningen. Klager har fremlagt mailkorrespondancen.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er opført i år 1900 og som andre ældre ejendomme, er der renoveret og ændret på ejendommen igennem årene. Der er søgt byggetilladelser til tilbygninger, både nogen, som er opført og nogen som ikke er blevet ført ud i livet. Vi har indhentet og gennemgået alle byggesager på ejendommen, for at få bedst muligt overblik over ejendommens historik.

Tagkonstruktionerne er igennem årene også blevet ændret (se nedenfor).

Der fremlægges 3 uddrag af tegninger fra ejendommens byggemapper:

Bilag C:

Tegninger fra byggesag fra 1971. Her ses ejendommen, som på daværende tidspunkt bestod af hovedhuset med 36 graders taghældning (betegnet nordlænge af klagers tækkemand) samt en længe med 45 graders taghældning (betegnet østlænge af klagers tækkemand). I denne byggesag ansøges om opførelse af tilbygninger som er tegnet med fladt tag.

Bilag D:

Tegninger fra byggesag 1973. Her ses samme hovedhuse med samme taghældninger som i 1971, og der ansøges om tilbygning for enden af hovedhuset (mod nord). Tilbygningen er tegnet med fladt tag. Carporten ses også anført her, samt en tilbygning, som vist aldrig er opført.

Bilag E:

Oversigtstegning fra byggesag 1981, hvor der søgtes om opførelse af ... (aldrig opført). Jeg har indtegnet ejendommens forskellige dele på tegningen.

Bilag F:

Oversigtstegning af huset i dag. Lavet af vores besigtigelseskonsulent. Med mine indtegninger på. Som det ses af tegningen, er taget på det tidligere hovedhus 'vendt' så det følger rejsningen på østlængen (45 grader) – se nedenfor. Samtidigt er det flade tag på to tilbygninger 'rejst'. Oversigtstegningen skal sammenholdes med fotos af facader og tagflader som de stod da vores konsulent var på ejendommen: jeg har fremlagt to af konsulentens fotos, facade fra syd (bilag G) og facade mod vest (bilag H).

Desuden fremlægges som

Bilag I:

Foto fra Danmark Set Fra Luften år 1969-70. Her ses ingen tilbygning til hovedhuset (nord), men nogle fladtagstilbygninger til huset mod vest.

(1) Tag på carport

Vores kunde har anmeldt, at taget på carporten er fejlkonstrueret, fordi det hælder den forkerte vej. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at grunden til at taget hælder, er at carportens bærende stolper og remme er nedbrudte. Derved har taget sat sig.

Både stolper og remme er anmærket i tilstandsrapporten med en K2. Desuden er taget anmærket med en K3.

Konsulenten oplyser, at udbedringen består i at skifte stolper og remme, samtidigt vil man hæve/løfte taget. Prisen har han anslået til 9-10.000 kr. eks moms.

Vi har afvist at dække dette forhold, fordi det er anmærket i tilstandsrapporten.

Klager har opgjort sit krav til 54.630 kr., hvilket beløb er opgjort af tækkemanden, baseret på nye stolper i galvaniseret jern, nye remme, nye spær. Desuden kræver klager 30.000 kr. til nedrivning af carport og bortkørsel af den.

Klager har ikke krav på en hel ny carport, forbedret i forhold til den eksisterende med galvaniseret jern. Ejerskifteforsikringen dækker kun reparationer, og udbedringen består her præcist af udbedring af de anmerkede stolper og remme. Det kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes i øvrigt, at vores kunde oplyste til konsulenten, at han ville ændre carportens tag til stråtag (med hældning) – se konsulentens notat. Det er derfor svært at se, at der skulle være lidt et tab, da det tag, som er anmeldt skævt/fejlkonstrueret, allerede var planlagt udskiftet ved anmeldelsen.

Klager opfordres til at fremlægge foto af den nye carport med stråtag (og hældning), så Nævnet og vi kan se, hvorledes den er blevet lavet i forhold til husets andre tagflader.

(2) Underdimensionerede spær

Vores kunde anmelder, at spærerne er underdimensionerede og ikke kan bruges til ny tagbelægning. Der er tale om længen mod øst – den helt oprindelige længe fra 1900, indfarvet med grøn på bilag C og D. Længen ses på luftfotoet fra 1969-70 (bilag I).

Som det ses af konsulentens notat og fotos (særligt fotos 32-36) er der på denne del af taget tale om de helt oprindelige spær af naturstammer/rafter. Rafterne har holdt i over 100 år, og der er ingen skader af konstruktiv betydning.

Vores kunde har planlagt udskiftning af stråtaget, og tækkemanden har oplyst, at rafterne bør udskiftes, da spærerne ikke kan bære det nye tag.

Ejerskifteforsikringen dækker skader til stede på overtagelsestidspunktet, og fejl, ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Der er ingen skader på overtagelsestidspunktet, og brug af naturstammer/rafter var helt sædvanligt i år 1900 (ikke en fejl).

Vi er ikke enige i, at forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten. Der er tale om helt sædvanlige konstruktioner (opførelsesåret taget i betragtning), og hvis der ikke er skader eller tegn på skader, skal det ikke anmærkes.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter, som følge af bygningsændringer (jfr. Nævnets faste praksis). Klagers merudgifter, som opstår i forbindelse med ønsket om at lægge nyt tag kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår i øvrigt af den ORDREBEKRÆFTELSE klager har fremlagt, dateret 15. oktober 2018, altså samme dag som vores konsulent foretog besigtigelse, at der var planlagt loft til kip i (en del af) østlængen, brandsikring og muligvis ovenlysvinduer, hvilket kan kræve større spærstyrke end det stråtag huset blev købt med.

Klager opfordres til at fremlægge det tilbud, som lå til grund for ordrebekræftelsen, samt den endelige faktura på det udførte arbejde.

(3) Taghældning for lav

I forbindelse med indhentning af tilbud på nyt stråtag, har vores kundes tækkemand gjort opmærksom på, at taget på længen mod nord, ligger under den anbefalede hældning for stråtage.

Denne længe mod nord var oprindeligt ejendommens hovedhus, med facade mod syd – se byggetegningerne fra 1971 og 1973 (bilag C og D) samt luftfoto fra 1969-70 (bilag I).

Taget har helt fra gårdens opførelse ligget med lavere hældning end længen mod øst. Vores konsulent har målt hældningen til 36 grader.

I 1973 er der ansøgt om opførelse af en tilbygning i forlængelse af hovedhuset mod øst. Tilbygningen er tegnet med fladt tag i byggeansøgningen (se bilag D).

Vi ved ikke med sikkerhed, hvornår man har valgt at rejse taget og tække det – det kan være sket allerede ved tilbygningens opførelse i 1973 eller det kan være sket senere (f.eks. i 1996, som anført af klager, hvor taget er blevet omtækket). Se konsulentens notat.

Ved udførelse af taget med strå over tilbygningen, har man valgt at lade det følge taget på hovedhuset, dvs. med den lavere rejsning på 36 grader.

På et tidspunkt har man 'vendt' taget på en del af hovedhuset som vender mod syd. Dvs. at en del af det tidligere hovedhus (gavlen mod syd) har nu fået taghældning i modsat retning, og er blevet rejst til 45 grader, hvorimod resten, nu længen mod øst, herunder tilbygningen fra 1973, fortsat ligger med 36 graders taghældning.

Vores kunde kræver erstatning for rejsning af taget over tilbygningen ændret til 45 grader mod de nuværende 36 grader. Det er uvist hvorledes han ser en taghældning på 45 grader udført, støden op mod det gamle tag på 36 grader, men kravet er da også rettet som en 'merudgift' i forbindelse med den store tagrenovering, hvor han også hæver taget på det oprindelige hovedhud til 45 grader.

Vi har afvist at dække en opretning af taget til 45 grader, fordi det efter vores opfattelse ikke er ulovligt – heller ikke på tilbygningen. Der er ingen skader på overtagelsestidspunktet som følge af tagets hældning.

Ændring af tagkonstruktionen fra fladt tag til tag med rejsning og strå kræver ikke byggetilladelse, jfr. byggelovens § 2, der foreskriver, at kun væsentlige ændringer ved ejendommen (såsom udvidelse af ejendommens boligkvadratmeter) kræver byggetilladelse. Taget skal derfor heller ikke overholde nyere regler end de på opførelsestidspunktet gældende (dvs. reglerne i 1973).

Det var hverken i år 1900, år 1973 eller år 1996 ulovligt at lægge stråtag med lavere hældning end 45 grader. Men det anbefales ikke af tækkemændene, fordi tagets levetid reduceres, når taget ligger med lavere hældning.

Vi ser stråtage – særligt på gamle landejendomme – der lægges med lavere hældning, for at passe med ejendommens eksisterende konstruktioner og for at sikre et ens udseende (vi har sågar set stråtage lagt næsten fladt henover udestuer). Når stråtag tækkes på flade(re) tage, har vandet har svært ved at løbe af, og stråene nedbrydes/rådner hurtigere. Det kan give skader i form af med utætheder og en kortere levetid.

Der er intet ulovligt i stråtaget på det tidligere hovedhus - heller ikke den del, som er blevet tilbygget i 1973 - og da der ingen skader er, som følge af den håndværksmæssige udførelse af stråtaget, kan der ikke kræves erstatning under den tegnede ejerskifteforsikring.

At klager vælger at rejse taget til 45 grader i forbindelse med sin større tagmodernisering er et valg – og ét, der kræver økonomisk overskud, da taget på det oprindelige hovedhus ligger med 36 grader.

Det ses i øvrigt fra den fremsendte ordrebekræftelse, at man har lavet loft til kip i den yderste del af længen mod nord (tilbygningen), og ønsket om en højere tagflade/hældning kan være forbun-

det hermed. Klager opfordres til at fremsende fotos af det nye tag – set udefra, fra alle husets 4 facader.

(4) Fugt i væg

Vores besigtigelseskonsulent har målt fugt i bunden af væggen som anmeldt, men der er ikke nogen skader.

Vi har afvist at dække forholdet, fordi det skyldes, at terrænet hælder lidt ind mod huset, at der ikke er tagrender på stråtag, og at der er en lille revne i muren udvendigt, som vurderes at kunne udbedres under bagatelgrænsen.

Fugten er i sig selv ikke en skade, og i øvrigt ikke usædvanligt på en ejendom af denne type og alder. Der henvises til vores afgørelser og korrespondancen, som er fremlagt af klager.

Klager har ikke godtgjort på hvilket grundlag vores afgørelse er forkert eller i øvrigt hvad kravet (herunder erstatningen til udbedring) består i."

Klageren har den 20/7 2019 til nævnet indsendt en række bilag. Hertil har selskabet den 31/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt to fotos af det nye tag set udefra: ét fra nordsiden, hvor man kan se østlængen og ét mere fra nordsiden, hvor man kan se carportens mur og den nye tagrejsning af strå på carporten.

Klager har ikke imødekommet mine øvrige opfordringer om at belyse sagen. Der er således ikke fremlagt fotos af det nye tag indefra (loft til kip samt ovenlysvinduer?), fotos udefra af alle husets facader (herunder fra vest, så man kan se den nye carport forfra), ligesom han ikke har fremlagt hverken det oprindelige tilbud eller den endelige faktura på det nye stråtag.

Det må komme klager til skade, at han ikke fremlægger alt relevant materiale, som kan oplyse sagen.

Klager har fremlagt tækkelaugets udgivelse 'Veludført Stråtag'. Den er rigtig fin og bekræfter alle de oplysninger, jeg har givet omkring stråtags udførelse og hensynet bag.

Som det fremgår bl.a. af side 4, er der tale om en Vejledning, som er udgivet til tækkemændene, og som er bygger på erfaring og tradition igennem tiden.

Vejledningen er ikke en del af bygningslovgivningen. Der er alene tale om en vejledning, og det fremgår, kan der være mange hensyn, der skal afvejes ved rådgivning og udførelse af stråtag, herunder andre love og regler (f.eks. højdekrav, brandkrav, planloven, lokalplaner osv). Som ved alt andet byggeri, vil eksisterende byggeri alene kunne mødes med krav i det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, jfr. Byggelovens §2.

Jeg har som sådan ikke yderligere bemærkninger til de enkelte klagepunkter.

Dog har min gennemgang af tækkelaugets vejledning givet anledning til to yderligere punkter, til støtte for Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

- Som allerede nævnt, oplyste klager til vores konsulent, at han – inden skadeanmeldelsen – havde planlagt at udskifte taget på carporten til stråtag med hældning. Klager har nu fremlagt et foto, hvoraf det fremgår hvordan taget på carporten er udført – nemlig op mod den eksisterende tagflade på længen mod nord. Det medfører, at der er lavet to skotrender (i strå) ved overgangen fra carportens (nye) stråtag til nordlængens tag.

Som det ses af vejledningens side 15, vil skotrender have lavere hældning end hovedtaget. Da nordlængen ved klagers køb af ejendommen havde 36 graders hældning, og klager havde planlagt stråtag på carporten, ville de to skotrender komme til at ligge med endnu mindre hældning. Jeg gætter på, at det er kan være det, som tækkemanden har advaret mod, og det, som er årsagen til, at hele taghældningen på nordlængen skulle hæves til 45 grader?

Taghældningen på nordlængen på 36 grader, ligger under det anbefalede, men da en del længen er fra 1900, og en del fra 1973, og da det ikke har givet anledning til skader (på overtagelsestidspunktet) – udover dem anmærket i tilstandsrapporten – skal ejerskifteforsikringen ikke dække en hævnning af spærreerne.

- Mht. lægterne på østlængen, fastholdes det, at de ikke var skadede på overtagelsestidspunktet og udskiftningen er nødvendiggjort af klagers udskiftning og forbedring af taget.

Som det fremgår af vejledningen (side 40) kan lægter fint genanvendes, hvis de er gode og sunde. Det fremgår da også, at lægter under stråtag (ligesom på andre tage), når taget skiftes, skal overholde Arbejdstilsynets sikkerhedskrav. For nogle år siden blev reglerne til størrelsen og styrken af taglægter skærpet, for at sikre, at de kunne holde til, at håndværkere (sikkert) kravler rundt på dem.

De gamle granrafter på den forsikrede ejendom har formentligt ikke kunne leve op til Arbejdstilsynets krav. Udskiftningen kan være begrundet af sikkerhedskrav (og/eller andre planlagte ændringer til tagkonstruktionen; brandsikring, loft til kip, ovenlysvinduer m.m.)

Udgiften hertil kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen – det er en merudgift, der skyldes den planlagte renovering/udskiftning af taget, ikke aktuelle skader eller fejl ved lægterne."

Til dette har klageren den 7/8 2019 indsendt et indlæg dateret den 20/7 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Som opfølgning på indklagedes svar af 3. juli 2019 fremsendes supplerende svarskrivelse, efterspurgte billeder samt vejledning til stråtag mv. som svar på indklagedes påstand om afvisning af erstatningskrav rejst af mig oktober 2018.

...

Det står helt centralt i min påstand om erstatning, at forholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten således at jeg som køber kunne forholde mig til det i forbindelse med handlens indgåelse. I den forbindelse gøres det gældende, at det er forhold en fagperson nemt burde kunne konstatere ved den blotte besigtigelse, og anført dem i tilstandsrapporten så jeg havde mulighed for at tage oplysningerne med i betragtning i forbindelse med købet. Manglerne er jo ikke i

den forstand skjulte eller svære at konstatere, hvilket i øvrigt underbygges i af indklagedes egne undersøgelser af 18. oktober 2018 (se besigtigelsesnotat).

Købet af ejendommen baseres på mange informationer, hvor tilstandsrapporten er helt central og bruges som grundlag til at vurdere husets reelle værdi og beskaffenhed. Huset fremstod dårligt vedligeholdt, og på en række områder fuldstændig nedslidt, hvilket særligt var tilfældet vedr. tagbelægningen, hvilket også er velbeskrevet.

Imidlertid er der intet nævnt omkring tagkonstruktionernes beskaffenhed, og jeg antog på den baggrund, at disse var i orden og kunne genanvendes. Tagkonstruktionerne var imidlertid mangelfulde, og det burde have fremgået af tilstandsrapporten. Da det ikke var tilfældet har jeg lidt et tab jf. nedenstående.

Indledningsvist er der brug for at få fakta på plads. I en sag som denne er det vigtigt at vide – ikke at tro – eller antage. For at være på samme side i bogen er følgende vigtig for forståelsen: Der er 3 længer på ejendommen; en der går øst (østlængen), den mod vest (vestlængen) og en mod nord (nordlængen). Hertil kommer carporten, der også går mod vest.

Vedr. erstatningskrav 1 – tag på carport.

Erstatningskravet er forankret i en mangelfuld tilstandsrapport, der ikke beskriver, at carporten var ved at styrte sammen, hvilket også underbygges af indklagedes egne undersøgelse af 18. oktober 2018, hvor konsulenten konstaterer, at taget hælder den forkerte vej, så vandet står i den forkerte ende og ikke kan vandaflejres. Tillige konstateres der en voldsom hældning, at taget har sat sig og at der er fare for sammenstyrtning (se konsulentrapporten - bilag b under forhold 1).

Det er korrekt, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er nedbrud i remme og stolper på K2 niveau – men ikke yderligere information til mig som køber om, at carporten er i endog meget ringe forfatning. Tilstandsrapporten burde således have identificeret carportens meget kritiske tilstand, herunder faren for sammenstyrtning, og den voldsomme hældning, der medførte, at vandet ikke kunne aflejres.

Som køber var jeg nødsaget til at rive carporten ned, særligt efter indklagedes egne undersøgelser af 18. oktober 2018, hvor der beskrives, at der er risiko for, at carporten kan bryde sammen. Og da vandet ikke kunne aflejres udgjorde flere hundrede liter regnvand en yderligere trussel mod sammenstyrtning af carporten, der er placeret ved husets hovedindgang, som min familie på i alt ... anvender.

Fsva. erstatningskravets størrelse er det min vurdering, at det beløb, som fremgår af indklagedes egne vurdering af den 18. oktober 2018 (9-10.000 kr.), er utilstrækkelig til at dække omkostninger, til udskiftning af stolpe, remme og hævning af tag så hældning igen er forskriftsmæssig og vandaflejring kan finde sted.

Det er korrekt, at jeg har opført carport med + 45 graders hældning, og at disse overvejelser allerede var til stede ved indklagedes undersøgelser den 18. oktober 2018. Det ændrer imidlertid ikke ved, at jeg har lidt et tab. Hvis ikke carporten var sammenstyrtningsstruet, ikke havde forkert hældning og kunne vandaflejres osv., havde jeg beholdt carporten som den var og ladet den renovere. Den havde imidlertid ikke en tilstand, der var egnet til fortsat anvendelse, hvorfor jeg lod

den nedrive på grund af fare for menneskeliv og førlighed. Og det burde have fremgået af tilstandsrapporten. Der henvises til vedlagte billeder.

Vedr. erstatningskrav nr. 2 – underdimensionerede spær.

Erstatningskravet her vedrører østlængen. Erstatningskravet i dette forhold er begrundet i, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at spærene var uegnet til videre brug i forbindelse med udskiftning af tag.

Det er i den forbindelse vigtigt at pointere, at tagbelægningens beskaffenhed på overtagelsestidspunktet var nedslidt, udskiftningsmodent og kritisk. Det regnede ned flere steder i denne længe før på overtagelsestidspunktet, og det er velbeskrevet – også i tilstandsrapporten.

At tagbelægningen skulle udskiftes har stået klart for mig hele tiden. Hvad der kom som en overraskelse var imidlertid, at spærkonstruktionerne ikke kunne genanvendes, hvilket medførte merudgifter ifm. at taget skulle renoveres. Der står alene i tilstandsrapporten, at 'Der er stedvis spor efter borebiller i træværk i tagkonstruktionen'. Intet yderligere omkring tilstanden på spærene, hvilket forekommer mangelfuldt, da samme tilstandsrapport konstaterer, at tagbelægningen skulle udskiftes.

At spærene ikke kunne genanvendes i forbindelse med ny tagbelægning fremgår også af indklagedes egne undersøgelser af 18. oktober 2018, der konstaterer, at 'at der ikke kan bygges videre på dem'.

Jeg kræver derfor erstatning for den merudgift jeg har haft til påføring af spær i forbindelse med tagbelægningens udskiftning, jf. den tidligere fremsendte opgørelse.

Vedr. erstatningskrav nr. 3 – Taghældning for lav.

Dette erstatningskrav omhandler nordlængen, der oprindeligt består af en bygning fra år 1900 og en tilbygning, der er opført i 1973 i umiddelbar forlængelse heraf. Tilbygningen blev i første omgang opført med fladt tag.

I 1996/1997 blev der opført ny spærkonstruktion på det flade tag og taghældning på 36 grader blev bevaret og videreført – også på det nye tag. Indklagede stiller spørgsmålstejn ved opførelsestidspunktet for denne spærkonstruktion. DEN ER OPFØRT I 1996/1997, hvilket både dokumenteres ved konstruktionens udførelse i høvlet spærtræ. Hertil kommer oplysninger fra sælger om at der samtidig med opførelse af nye taghældning på vestlængen også blev opført hældning på nordlængen flade tag.

Hældningen på nordlængens tag var således fortsat 36 grader, da jeg overtog bygningen. Mit erstatningskrav er fortsat begrundet i, at der af tilstandsrapporten burde have fremgået, at taghældningen er opført i strid med de vejledninger og krav, der foreligger for stråtag, og som har været gældende stort set al tid.

Den omstændighed, at det ikke er et strengt og ultimativt krav jf. bygningsreglementet (bygningsreglementet anvender f.eks. betegnelsen bør) kan ikke føre til at andet resultat, idet jeg samtidig bemærker, at det er tækkevejledningens side 16 fremgår, at: 'Gammel viden må ikke gå i glemmebogen Af Vejledning i Husbygningskunst fra 1877 fremgår det, at man allerede den gang var

klar over, at et stråtag skal have en hældning på minimum 45° for at holde i mange år – den viden må ikke gå i glemmebogen.'

Det fremgår endvidere at brancheforeningerne, bygningsreglementet og forskellige fagorganisationer, at stråtag skal/bør have en taghældning på minimum 45 grader. Se evt. disse hjemmesiders indhold.

...

Uanset hvor man orienterer sig vedr. taghældning på stråtage så fremgår det, at hældningen bør/skal være minimum 45 grader, og branchen vil ikke opføre nye stråtage uden at det er iagttaget, og i givet fald frasiges et hvert ansvar omkring funktionalitet, holdbarhed, reklamation osv.

Hvorfor fremgår det ikke af en tilstandsrapport, som i øvrigt identificerer, at tagbelægningen står foran en udskiftning?

Indklagede anfører i et af sine svar (18. januar 2019) at 'Jeg er enig i, at den bygningssagkyndige godt kunne have gjort opmærksom på den lave taghældning (K0 eller K1), men da der ikke er sket skader, og det i øvrigt tydeligvis er en gammel tagkonstruktionen, kan forholdet ikke betragtes som en konstruktionsfejl eller en skade...'

Hvis den bygningssagkyndige havde anført det i tilstandsrapporten havde jeg haft mulighed for at tage det med i betragtning ifm. handlen – det er jo hele pointen. Jeg var nødsaget til at støtte mig til tilstandsrapportens indhold, og i øvrigt har jeg tegnet en forsikring til brug for forhold, som ikke fremgår af tilstandsrapporten men burde have. Jeg er herefter af den opfattelse, at jeg med rette kan få erstattet de meromkostninger jeg har haft til at få taghældningen på nordlængen på minimum 45 grader.

Vedr. erstatningskrav 4 – fugt i facadevæg

Der er revne i sokkel og der er IKKE pudset og fugtsikret på udvendig sokkel. Der er fugtindtrængen til indvendig væg og gulv.

Jeg har i mellemtiden selv sløjft bed og ordnet terrænfald, men jeg har ikke foretaget pudsning og reparation af revne i sokkel/facade, hvilket jeg fortsat kræver erstatning for.

Det fremgår tydeligt at indklagedes egne undersøgelser og anbefalinger af 18. oktober 2018, at 'sokkel skal tættes og puds, og revne i facade skal lukkes', og det kræver jeg erstatning til at gøre.

Fejlen er umiddelbart skjult, men bør dækkes af forsikringen.

Afsluttende bemærkninger.

Det er min opfattelse, at tilstandsrapporten er udfærdiget af en person, der ikke havde en større indsigt i stråtage, og nok heller ikke havde den store opmærksomhed omkring konstruktionerne på ejendommen. Indklagede indrømmede i en vis grad, at det nok burde have fremgået af tilstandsrapporten (sjuskede tilstandsrapporter har siden ordningen blev etableret udfordret huskøberne.)

...

Det skal imidlertid ikke komme mig til last som køber, at der er udfærdiget en sjusket tilstandsrapport. I så fald trænger ordningen til en revision, og frem til det er sket må retstillingen fortsat

være, at køber skal erstattes for de udgifter en mangelfuld tilstandsrapport i givet fald medfører når relevante oplysninger burde have fremgået af den.

Erstatningspåstandene fastholdes hermed og jeg skal herved foreløbigt indlede sagen for nævnet."

Klageren har i indlæg dateret den 7/8 2019 bl.a. anført:

"Det forekommer mig besynderligt og vel nærmest som en vildledning ift. til hvad sagen her handler om, at indklagedes advokat beskylder mig for ikke at oplyse sagen. Jeg har forholdt mig til indklagedes påstande og tillige fremsendt fotos, som jeg fandt relevante, idet de to fotos viser de relevante forhold og længer, som knytter sig til klagepunkterne.

Hvad indklagede skal bruge indvendige fotos og fotos af alle facader osv. har jeg svært ved at se relevansen af, og der er imidlertid heller ikke givet en relevant begrundelse eller forklaring på hvad disse øvrige fotos skal bruges til? Jeg fremsender imidlertid et foto fra vestsiden, hvoraf carport og nordlænge fremgår, ligesom jeg fremsender et billede inde fra loft til kip.

Jeg har et privatliv, og fremsender derfor ikke en større billedserie, hverken indefra eller ude fra min bolig medmindre det er relevant. Jeg er givetvis arbejdsskadet efter mange år ..., og således påpasselig med hvem jeg deler private oplysninger med. Men jeg mener simpelthen ikke, at det øvrige er relevant, herunder billeder af alle facader, velux osv., og hvis det er tilfældet skal jeg anmode om at forklaring på hvorfor det måtte være tilfældet så vender jeg fluks tilbage.

Jeg ved heller ikke hvad indklagede mener med, at jeg ikke har fremsendt det oprindelige tilbud eller den endelige faktura. Begge er fremsendt som anmodet, og ligger på portalen.

Store dele af indklagedes sidste indlæg har efter min opfattelse karakter af trænering og vildledning i et forsøg på at sætte mig i et dårligt lys eller stille min reelle hensigter og begrundelser mht. til klagepunkterne og kravet om erstatning i et nederdrægtigt perspektiv.

Gætteierne omkring hvad tækkemanden måtte have vejledt mig om bekræfter dette. Hypoteserne omkring taghældninger i skotrender osv. forstår jeg heller ikke, og der er heller ikke nogen sammenhæng mellem disse påstande og tidspunktet for udfærdigelse af den mangelfulde tilstandsrapport (som er i 2017), købet af ejendommen som også er i efteråret 2017 og min konstatering af manglerne, som finder sted på et senere tidspunkt i 2018.

Som det fremgår af bilagene (tilbud/faktura mv.) så er fagmanden ..., tlf: ... I stedet for at gætte sig til frem om hvad der er op og ned så var det måske en ide, at spørge ham eller for så vidt en anden fagmand omkring tækning, krav osv.

Jeg syntes i stedet, at indklagede skulle forholde sig til mine klagepunkter, og det faktum, at jeg mener at tilstandsrapporten var mangelfuld og sjusket, og at forholdene ikke er beskrevet i et rimeligt omfang og på væsentlige forhold. Den omstændighed at jeg ikke har etableret en 1:1 løsning, og således opført anderledes end oprindeligt – indvendig såvel som udvendigt kan ikke fritage for det ansvar, som indklagede har i denne sag.

Jeg undrer mig i øvrigt over, at indklagede kun forholder sig til Tækkelaugets vejledning og ikke de øvrige kilder, jeg har anført herunder bygningsreglementet. Og indklagede har heller ikke påvist eller fremlagt andet materiale, der anviser andre løsninger end + 45 grader. Det er således den eneste rigtige måde, at opføre stråtage med + 45 grader, og det er derfor, at jeg kræver erstatning.

Indklagede har naturligvis interesse i at få forholdene til at fremstå så gamle og nedslidte som muligt. Jeg forstår imidlertid fortsat ikke, at indklagede ikke forholder sig til, at nordlængens nordlige tag er rejst med samme hældning som den ældre del i 1996/97. Det fremgår og dokumenteres blandt andet af det fremsendte salgsmateriale, ligesom sælger har oplyst det overfor mig. Hvis der skulle være tvivl om dette bedes sælger kontaktes: ... Faktum er, at der blev rejst nye spær og stråtag i 1996/97 på den nordlige del af nordlængen (ca. halvdelen af længden) og med en fortsat hældning på 36 grader – i strid med alle retningslinjer.

Indklagede anfører slutteligt en argumentation omkring lægter på østlængen, som jeg ikke forstår. Jeg kræver ikke erstatning for lægter. Også her trækker indklagede diskussionerne i en irrelevant retning. Jeg kræver erstatning fordi SPÆRRENE ikke kunne genanvendes. Se i øvrigt mine argumenter af den 20. juli 2019."

Hertil har selskabet den 27/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det afvises, at Dansk Boligforsikring A/S skulle vildlede Nævnet, ligesom et forsikringsselskab aldrig har nogen interesse i, at trække sagen ud. Dansk Boligforsikring A/S' skadebehandling kan ikke kritiseres i denne sag. Der henvises til tidsforløbet og de afsendte afgørelser. Det er vores kunde, der har klaget til Nævnet, og den sagsbehandlingstid er vi ikke herre over, men vi har en forpligtelse til (og berettiget interesse i) at oplyse sagen bedst muligt.

Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikring, der kun dækker det lidte tab, og da klager havde planlagt en udskiftning af taget, herunder taget på carporten, allerede inden skaderne blev anmeldt, er det relevant, for Nævnets vurdering af kravet om forsikringsdækning.

Det er også relevant, om klager, som en del af den planlagte renovering, har lavet loft til kip, sat veluxvinduer/kviste i taget, foretaget brandsikring, lavet nye skotrender (pga. det nye stråtag over carporten) osv., da sådanne bygningsændringer kan medføre, bygningsændringer i forhold til den konstruktion huset havde på overtagelsestidspunktet. Se mere nedenfor om bygningsændringer.

Klager har fremlagt en 'ORDREBEKÆRFTELSE' dateret 15. oktober 2018 (nummer ...) – dvs. samme dag, som vi foretog besigtigelse. Umiddelbart tyder ordet 'ordrebekræftelse' på, at der har ligget et foregående tilbud. Der må foreligge en faktura, på det færdige arbejde (taget var ikke skiftet, da vi foretog besigtigelse).

Klager har også fremlagt en 'FØLGESEDDER' dateret 13. oktober 2018 (nummer 50008). Jeg læser denne som en 'fiktiv' opgørelse fra klagers tækkemand på de udgifter, man kræver dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg er ikke klar over, hvordan den kan være dateret før vores besigtigelse og før arbejdet blev udført?...

Jeg beklager, hvis jeg har overset noget, men jeg kan ikke se hverken tilbud eller faktura fremlagt i sagen.

Klager oplyser, at han støtter sit krav på, at tilstandsrapporten er 'mangelfuld' og 'sjusket'. Det er jeg ikke enig i, og det medfører i øvrigt ikke ret til forsikringsdækning.

Klager skal godtgøre, at en skade er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, se forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Den bygningsagkyndige skal anmærke aktuelle skader og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Altså samme skadebegreb, som ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Jeg har allerede forholdt mig til tilstandsrapporten i mit første indlæg, men skal opsummere:

...

Jeg beklager, at jeg i mit sidste indlæg fik skrevet 'lægterne'. Det er naturligvis nye spær, som klager kræver erstattet.

Når der skiftes stråtag, vil der formentlig være krav om at udskifte lægterne pga. arbejdstilsynets sikkerhedskrav. Større lægter er formentlig tungere end dem, der sad på ved overtagelsen.

På 'ordrebekræftelsen' er anført brandsikring, veluxvinduer og kobbermønning. Disse forhold stiller større krav til styrken af de gamle granrafter, sammen med udskiftningen til en større dimension lægter.

Det er derfor muligt, at spærrene (de gamle granrafter) ikke kunne genanvendes ved klagers planlagte udskiftning af taget, men det er ikke et forhold, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Der henvises til Nævnets faste praksis omkring bygningsændringer.

Klager anfører, at jeg ikke har forholdt mig til bygningsreglementet. Jeg har forholdt mig hertil i begge mine indlæg, senest på side 1 af mit indlæg af 31. juli.

Der er ingen krav i bygningsreglementet om hverken taghældning eller spær på stråtage.

Da den oprindelige ejendom er opført før det første bygningsreglement, giver det ikke mening at tale om ulovlighed for de oprindelige dele af ejendommen.

Jeg har også tidligere forholdt mig til taget over tilbygningen, opført i starten af 70'erne. Uanset om den har fået stråtag i 1973 eller 1996, har det det ikke været ulovligt, at hældningen er under de anbefalede 45 grader.

Manglende overholdelse af god håndværksmæssig skik kan alene kræves dækket, hvis forholdet – på overtagelsestidspunktet – har givet skader eller giver nærliggende risiko for skader. Taghældningen har ikke givet skader."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 31/8 2019 og 21/10 2019, hvor parterne har gentaget deres synspunkter. Nævnet har også fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, salgsopstilling, købsaftalen, eleftersynsrapporten, korrespondancen mellem parterne, før sagen blev indbragt for nævnet, ordrebekræftelse for de arbejder, klageren har fået udført, følgeseddel, skadeanmeldelsen, besigtigelsesnotat, tegninger fra byggesager, vejledning fra

Ankenævnet for Forsikring

15.

93671

Tækkelaugget, fotos af huset, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:A

Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

I østfløj er der hul i tagdækningen mod syd
Tagdækningen er begroet med mos. Rygningen er stedvis begroet med små træer og bregner.
De ældste dele af tagdækningen er nedslidt og med nedbrydninger.
I østfløj er der spær/lægter/isolering der er vådt som følge af åben/utæt tagdækning.
Note: Forholdene medfører at der kommer vand ind i bygningen og dermed følgeskader.

1.4 Hætter/Aftæk

K2

Aftæk fra begge badeværelse slutter over isoleringen i tagrummet.

1.8 Spær og lægter

K1

Der er stedvis spor efter borebiller i træværk i tagkonstruktionen.

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavl

K2

Der er stedvis revner over vinduer bl.a. i fyrrum, over stort vindue i stuen mod syd og vinduer i spisestuen.

I østfløj mod nord er der revne der forløber fra sokkel til udhæng.
Note: Det skønnes at revnerne er af ældre dato. Ved revnen i østfløj kan der være risiko for yderligere skadesudvikling på sigt.

K1

Der er jævnt fordelte svindrevner i murværk, afskallet og løst puds/overfladebehandling.
Der er stedvis mindre revner i gesims.
Note: Det skønnes at de mindre revner ikke har nogen stabilitetsmæssig betydning.

K2

I hjørnet mod nord/øst ved køkkenet er der opfugtet murværk og albegroning.
Note: Opfugtet murværk kan medføre nedbrydninger på sigt.

...

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald

K1

Der er forsætninger i belægningerne ved stokrose mod nord i gårdsiden.

4.2 Sokkel

K2

Der er mindre revner og afskallet puds samt overfladebehandling. Mod nord/øst i hjørnet er der opfugtning og albegroning.
Note: Opfugtet murværk kan medføre nedbrydninger på sigt

4.3 Udvendige trapper

K1

Der er mindre revner i udvendig trappetrin mod syd.

...

B

Carport

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Der ligger en del mos og løvfald på taget og nedløbet er tilstoppet. Der står en del vand på taget
Note: Forholdet kan medføre utætheder i forbindelse med frostvejr.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K2

Tagremme og træsøjler er med nedbrydninger.
Note: Der skal forventes yderligere nedbrydninger.

Af besigtigelsesnotat dateret den 18/10 2018 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse/årsag/konklusion

Generelt:

Ankenævnet for Forsikring

16.

93671

Kunde oplyser at de planlægger udskiftning af tag som er utæt. Som anmærket i TR Samt at ændre tag på carport så det ændres til stråtag, som rest af huset. Se tegninger, udklip facader og plantegn.PNG

Forhold nr. 1, carport tag (bygning B)

Kunde anviser tag på carport som ligge skæve, se foto 3-5 og 14-15, der står vand på taget. Stolper og limtræsbjælker er nedbrudte, se foto 7-13. Stolper går under terræn. Terræn er hævet med til den. Se foto 11 Flad tag med tagpap på stolper og mur på den ene side.

Konklusion:

Årsagen til tag hælder er nedbrud af stolper og remme. Så meget at taget sætter sig. Til dels grundet alder og stolper går ned under terræn.

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette. 45 år

Har det konstruktiv betydning?

Ja, stolper har risiko for helt at bryde sammen. Det er de bærende konstruktioner.

Er det en lovlig konstruktion?

Ja,

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?

Ja,

Er der følgeskader?

Der er ingen følgeskader

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Ja, det er et ældre forhold

Tilstandsrapport

Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport/Police (Forbehold)

Der er ingen forbehold i policen.

Udvidet dækning jf. betingelserne punkt 16: Ja

...

Udbedring

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Udskiftning af stolper og remme, samt hævnning af tag

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Anslået pris kr. 9-10.000,00 ekskl. Moms

Forhold nr. 2, tag/spær (bygning A)

Kunde anviser 45/50° spær på bygning i mod øst. Spær er udført af natur stammer/rafter, hvilket er almindeligt for tiden. Træværk er også en del angrebet af Borebiller, Se foto 32-36

Kunde er blevet oplyst af tagtækker, at spær ikke kan bære nyt tag. Gamle naturspær/rafter med stråtag.

Ankenævnet for Forsikring

17.

93671

Konklusion:

Årsagen må tilskrives udløb af levetid, rafter kan ikke opfylde nu tidens krav

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.

120 år, fra husets oprindelse

Har det konstruktiv betydning?

Nej, ikke hvis de bliver stående. Men der kan ikke bygges videre på dem

Er det en lovlig konstruktion?

Ja,

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?

Ja, tidstypisk

Er der følgeskader?

Der er ingen følgeskader

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Ja,

...

Forhold nr. 3 Taghældning (Bygning A)

Kunde anviser, tag på tilbygning og det oprindelige hus som ligge i 35° se foto 2, 15 & 28-29 Dele af spær er de oprindelig opført i 1900 se foto 37-38. Tilbygning er fra 1973-74. Tegnet med flad tag, men kan være opført med 35° taghældning og stråtag. Ellers kan taget måske være hævet i 1996 sammen med tag på den anden tilbygning? Kunder har fået at vide at nyt stråtag skal laves i 45°

Husk at beskrive konstruktion/opbygning. (Hvad er det i ser).

35° tag med stråtag på.

Konklusion:

Tag er udført i 35°, stråtag bør ikke ligge under 45°

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.

120 år & 45 år

Har det konstruktiv betydning?

Nej,

Er det en lovlig konstruktion?

Ja, det er lovligt, men det anbefales af stråtag ligge i 45° på kvist o.l. minimum 30°

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?

For 120 år siden ja, men nok ikke i 1974, Taget er ført videre fra det gamle

Er der følgeskader?

Ankenævnet for Forsikring

18.

93671

Der er ingen følgeskader

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Ja, opført sådan.

...

Forhold nr. 4, fugt i facadevæg (Bygning A)

Kunde anviser fugt på væg i stue (tilbygning 1971-72). Vægge vender i mod nord og gårdsplads. Indvendig kan der måles fugt i bunden af vægen og mest omkring midt på. Se foto 19-21. Udvendig ses en tynd revne i væggen bag en rose lige uden for der hvor der måles fugt indvendig. Ved fod af rose hælder belægning ned og ind imod huset, der er huller i sokkel og manglende sokkelpuds, se foto 16-18. Tag er uden tagrender så der kan komme en del vand. Indvendig gulv ligge ca. 10-12 cm under udvendig terræn. Massiv betonsokkel og massiv Lecamur ca. 25 cm tyk, se foto 25-26.

Konklusion:

Terræn leder vand til sokkel som ikke er tæt, grundet manglende sokkelpuds.

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.

49 år

Har det konstruktiv betydning?

Ja, der kan give skimmel og råd i gulv

Er det en lovlig konstruktion?

Ja,

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?

Ja, men terræn skal ikke lede vand til huset.

Er der følgeskader?

Der er p.t. ingen følgeskader

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Ja,

Interne bemærkninger

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

FT kan evt. anmelde borebilleangreb på spær, til Husforsikring.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT påbegynder snart udskiftning af tag, påtænker at lave stråtag på carport også, mener han har ekstra omkostninger grundet de anmeldte forhold."

Af Tækkelaugets "Veludført stråtag" fremgår bl.a.:

"Veludført stråtag

Branchevejledning – det tekniske grundlag for at planlægge og udføre korrekt tækkearbejde.

...

Tagkonstruktionens hældning

Jo stejlere tagkonstruktionen er, jo længere kan stråtaget holde. Ved nybyggeri anbefales en taghældning på minimum 50° på hovedtaget. Hovedtaget må aldrig være under 45°.

Hvorfor så stejlt?

I et stråtag har rørene en lavere hældning end den bagvedliggende tagkonstruktion. I skotrender og på grater er taghældningen lavere end på hovedtaget, og kviste og valme har også oftest en lavere taghældning.

Er konstruktionens hældning lav er der risiko for, at rørenes hældning nærmer sig vandret eller i værste fald får bagfald ind i taget.

Derfor er det vigtigt, at hovedtagets tagkonstruktion er minimum 45° og gerne 50° eller højere.

Med en hældning under 45° på hovedtaget reduceres holdbarheden væsentligt. For hver gang taghældningen sænkes 5° nedsættes levetiden med ca. 10 år.

...

Gammel viden må ikke gå i glemmebogen

Af Vejledning i Husbygningskunst fra 1877 fremgår det, at man allerede den gang var klar over, at et stråtag skal have en hældning på minimum 45° for at holde i mange år – den viden må ikke gå i glemmebogen."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 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, deformation, 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.

...

3.4 Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

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 ufyldstgørende, 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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1".

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1900, udbygget i 1973 og delvist har fået ændret tagkonstruktion i 1996/1997 – den 1/4 2018. Den 3/10 2018 anmeldte han to forhold. Ved besigtigelsen anmeldte han yderligere to forhold. Klageren kræver, selskabet dækker de fire forhold, som udgør udgiften til udskiftning af carporten, merudgiften til udskiftning af spær i tagkonstruktionen på husets østlænge, idet de ikke kunne holde til et nyt tag, udgiften til forhøjelse af tagkonstruktionens hældning på hovedhuset med tilbygning og udbedring af fugt i en stuevæg.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at skaderne på carporten er nævnt i tilstandsrapporten, at tagkonstruktionen med naturbjælker som spær i husets østlænge var almindeligt på opførelsestidspunktet, at tagets hældning på hovedhuset ikke udgør en skade, og at fugten i stuevæggen skyldes terrænet samt det forhold, at der ikke er tagrender på stråtag. Selskabet har vedrørende fugten i stuevæggen endvidere anført, at revnen i væggen kan udbedres for mindre end 5.000 kr., og at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår det vedrørende tagbelægningen med karakteren K3, at "i østfløj er der hul i tagdækningen mod syd. Tagdækningen er begroet med mos. Rygningen er stedvis

begroet med små træer og bregner. De ældste dele af tagdækningen er nedslidt og med nedbrydninger. I østfløj er der spær/lægter/isolering der er vådt som følge af åben/utæt tagdækning. Note: Forholdene medfører at der kommer vand ind i bygningen og dermed følgeskader". Med karakteren K1 fremgår det vedrørende spær og lægter, at "der er stedvis spor efter borebiller i træværk i tagkonstruktionen". Angående facader og gavle fremgår det med karakteren K2, at "der er stedvis revner over vinduer bl.a. i fyrrum, over stort vindue i stuen mod syd og vinduer i spisestuen. I østfløj mod nord er der revne der forløber fra sokkel til udhæng. Note: Det skønnes at revnerne er af ældre dato. Ved revnen i østfløj kan der være risiko for yderligere skadesudvikling på sigt. Det fremgår endvidere med karakteren K2, at "i hjørnet mod nord/øst ved køkkenet er der opfugtet murværk og algebegroning. Note: Opfugtet murværk kan medføre nedbrydninger på sigt". Vedrørende husets sokkel er det med karakteren K2 anført, at "der er mindre revner og afskallet puds samt overfladebehandling. Mod nord/øst i hjørnet er der opfugtning og algebegroning. Note: Opfugtet murværk kan medføre nedbrydninger på sigt". Om carporten fremgår det med K3-anmærkning, at "der ligger en del mos og løvfald på taget og nedløbet er tilstoppet. Der står en del vand på taget. Note: Forholdet kan medføre utætheder i forbindelse med frostvejr". Det fremgår også med en K2-anmærkning, at "tagremme og træsojler er med nedbrydninger. Note: Der skal forventes yderligere nedbrydninger".

Af besigtigelsesnotat dateret den 18/10 2018 fremgår det, at "**forhold nr. 1, carport tag (bygning B)**. Kunde anviser tag på carport som ligge skæve, se foto 3-5 og 14-15, der står vand på taget. Stolper og limtræsbjælker er nedbrudte, se foto 7-13. Stolper går under terræn. Terræn er hævet med til den. Se foto 11 Flad tag med tagpap på stolper og mur på den ene side. Konklusion: Årsagen til tag hælder er nedbrud af stolper og remme. Så meget at taget sætter sig. Til dels grundet alder og stolper går ned under terræn. Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette. 45 år Har det konstruktiv betydning Ja, stolper har risiko for helt at bryde sammen. Det er de bærende konstruktioner ... **Forhold nr. 2, tag/spær (bygning A)** Kunde anviser 45/50° spær på bygning i mod øst. Spær er udført af natur stammer/rafter, hvilket er almindeligt for tiden. Træværk er også en del angrebet af Borebiller, Se foto 32-36 Kunde er blevet oplyst af tagtækker, at spær ikke kan bære nyt tag. Gamle naturspær/rafter med stråtag. Kon-

klusion: Årsagen må tilskrives udløb af levetid, rafter kan ikke opfylde nu tidens krav. Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette. 120 år, fra husets oprindelse Har det konstruktiv betydning? Nej, ikke hvis de bliver stående. Men der kan ikke bygges videre på dem ... **Forhold nr. 3 Taghældning (Bygning A)** Kunde anviser, tag på tilbygning og det oprindelige hus som ligge i 35° se foto 2, 15 & 28-29 Dele af spær er de oprindelig opført i 1900 se foto 37-38. Tilbygning er fra 1973-74. Tegnet med flad tag, men kan være opført med 35° taghældning og stråtag. Ellers kan taget måske være hævet i 1996 sammen med tag pa den anden tilbygning? Kunder har fået at vide at nyt stråtag skal laves i 45° Husk at beskrive konstruktion/opbygning. (Hvad er det i ser). 35° tag med stråtag på. Konklusion: Tag er udført i 35°, stråtag bør ikke ligge under 45°. Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette. 120 år & 45 år. Har det konstruktiv betydning? Nej ... **Forhold nr. 4, fugt i facadevæg (Bygning A)** Kunde anviser fugt på væg i stue (tilbygning 1971-72). Vægge vender i mod nord og gårdsplads. Indvendig kan der måles fugt i bunden af vægen og mest omkring midt på. Se foto 19-21. Udvendig ses en tynd revne i væggen bag en rose lige uden for der hvor der måles fugt indvendig. Ved fod af rose hælder belægning ned og ind imod huset, der er huller i sokkel og manglende sokkelpuds, se foto 16-18. Tag er uden tagrender så der kan komme en del vand. Indvendig gulv ligge ca. 10-12 cm under udvendig terræn. Massiv betonsokkel og massiv Lecamur ca. 25 cm tyk, se foto 25-26. Konklusion: Terræn leder vand til sokkel som ikke er tæt, grundet manglende sokkelpuds. Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette. 49 år Har det konstruktiv betydning? Ja, der kan give skimmel og råd i gulv Er det en lovlig konstruktion? Ja"

Af tækkelaugets vejledning fremgår det, at "jo stejlere tagkonstruktionen er, jo længere kan stråtaget holde. Ved nybyggeri anbefales en taghældning på minimum 50° på hovedtaget. Hovedtaget må aldrig være under 45° ... Er konstruktionens hældning lav er der risiko for, at rørenes hældning nærmer sig vandret eller i værste fald får bagfald ind i taget. Derfor er det vigtigt, at hovedtagets tagkonstruktion er minimum 45° og gerne 50° eller højere ... Med en hældning under 45° på hovedtaget reduceres holdbarheden væsentligt. For hver gang taghældningen sænkes 5° nedsættes levetiden med ca. 10 år".

Af forsikringsbetingelserne punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår, at der ved skade forstås "brud, lækage, deformation, svækelse, 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". Af betingelsernes punkt 3.4 fremgår det, at forhold under 5.000 kr. ikke er omfattet af forsikringen. Af punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten ... 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".

Carporten

Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke angiver, at carporten var sammenstyrtningsstruet, og at han var nødt til at udskifte hele konstruktionen i stedet for blot at udskifte den bærende del.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår carporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at carportens bærende konstruktioner er angivet med en K2-anmærkning, og at karakteren K2 er defineret som alvorlige skader, der "beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele".

Spær i tagkonstruktion på østlængen

Klageren har anført, at det ikke er muligt at lægge et nyt tag på de gamle spær i østlængens tagkonstruktion, og at de derfor skulle udskiftes, hvilket burde have fremgået af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det var almindelig byggemetode i 1900, at benytte naturlige trærafter til spær, og at spærene ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger i samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende spærene på østlængen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende spærene på østlængen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at spærene ikke afviger fra, hvad der var almindeligt på tidspunktet for husets opførelse, og at spærene har fungeret som underlægning for en stråtagkonstruktion i 119 år.

Det forhold, at spærene ikke kunne holde til en ny og anderledes konstruktion med loft til kip, ovenlysvinduer, brandsikring og isolering kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om en skade i forsikringens forstand.

Taghældning på hovedhus og tilbygning

Klageren har anført, at konstruktionen er fra 1997, at tagets hældning på 36° bevirker, at stråtagets levetid er nedsat, at hældningen er for lav i forhold til retningslinjerne fra tækkelaugets vejledning, at det var kendt på opførelsestidspunktet, at hældningen på stråtag skulle være mindst 45°, og at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

25.

93671

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt. Nævnet bemærker endvidere, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at udskifte hele tagkonstruktionen på hovedhuset uden at få foretaget yderligere undersøgelser af, i hvilket omfang den lave taghældning konkret har medført, at stråtaget levetid var væsentligt nedsat i forhold til stråtages sædvanlige levetid. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at tagkonstruktionen siden opførelsen i år 1900 i alt fald for en del af ejendommens vedkommende har haft en lignende lav taghældning, hvorfor valget af den lave taghældning kan skyldes, at tidligere ejere ud fra arkitektoniske/æstetiske overvejelser har valgt løsningen.

Hvad angår den udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en ulovlig konstruktion i strid med bygningslovgivningen.

Fugt i stuevæg

Klageren har oplyst, at han selv har afrettet terrænet og sløjft et bed uden for væggen. Han kræver udgiften for reparation af en revne i muren dækket.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår fugt i stuevæggen mod nord.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

93671

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten om soklen er angivet med en K2-anmærkning, at "der er mindre revner og afskallet puds samt overfladebehandling. Mod nord/øst i hjørnet er der opfugtning og algebegrøning. Note: Opfugtet murværk kan medføre nedbrydninger på sigt".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels