

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 95977:

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. Den forsikrede udbygning er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/2 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"C Lade

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

KO Der er flere synlige reparationer efter revnedannelser. Afsluttende malerbehandling mangler.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygning opført ca. 1990. Nyt tag, ydermure, vinduer, døre ca. 1989-1990."

I klageskema af 23/10 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Dansk Boligforsikring har meddelt afslag på at dække anmeldte skader under den hos Dansk Boligforsikring indtegnede ejerskifteforsikring. Klage er vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring bør tilpligtes at anerkende, at skaderne på murværket som følge af mangler ved ejendommens tagkonstruktion udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring, herunder anerkende at dække udgifterne forbundet med udbedring af førnævnte forhold samt nødvendige følgearbejder, der knytter sig til udbedring af forholdene.

...

Klager overtog den af sagen omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 31. maj 2017.

I forbindelse med ejendomshandlens indgåelse tegnede klager ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Policen vedlægges.

Efter overtagelsen af ejendommen har klager udført sædvanlige renoveringsarbejder på ejendommen, herunder med indvendig istandsættelse af loftrummet med udførelse af ny indvendig beklædning med gipsplader opsat på den underliggende skeletkonstruktion.

Efter renoveringsarbejderne blev der konstateret skader på murværket, hvorefter skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring.

Bygningen blev den 20. august 2018 besigtiget af Dansk Boligforsikring, som udførte destruktive undersøgelser.

Dansk Boligforsikring har herefter ved meddelelse af den 24. august 2018 anerkendt, at skaden udgør en dækningsberettiget skade omfattet af ejerskifteforsikringen. I perioden 13. september 2018 til 16. maj 2019 er der på grundlag heraf afholdt en række møder på ejendommen med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale til indhentning af tilbud fra de af Dansk Boligforsikring udpegede entreprenører.

Den 31. oktober 2019 bad Dansk Boligforsikring klager bekræfte, at klager ikke har foretaget konstruktive ændringer i tagkonstruktionens spærfag efter overtagelse af ejendommen (**bilag 1**).

Klager vendte tilbage den 21. november 2019 med en bekræftelse på, at der af klager ikke er foretaget konstruktive ændringer af tagkonstruktionens spærfag (**bilag 2**).

Den 29. november 2019 meddelte klager Dansk Boligforsikring, at der efter overtagelsen af ejendommen er foretaget visse sædvanlige renoveringsarbejder, hvoraf ingen af disse arbejder har haft betydning for den konstaterede skade. Klager bad samtidig Dansk boligforsikring bekræfte, at forsikringen dækker som tidligere meddelt (**bilag 3**).

Den 2. december 2019 valgte Dansk Boligforsikring dog at trække sit dækningstilsagn tilbage, under henvisning til at klagers egne arbejder på ejendommen og en antagelse af at de pågældende skader kan henføres til klagers arbejder og egne forhold (**bilag 4**).

Klager opfordrede den 14. oktober 2020 Dansk Boligforsikring til at genoptage sagen og klagede i den forbindelse over manglende tilsagn om dækning (**bilag 5**).

Dansk Boligforsikring afviste imidlertid igen dækningstilsagn den 15. oktober 2020 (**bilag 6**).

Retlig relevant skade – fejlkonstruktion

Klager har som følge heraf ladet ejendommen gennemgå ved sagkyndig bistand fra Arkitektfirma ... som efter gennemgangen er fremkommet med en sagkyndig erklæring i form af 'Teknisk notat 01 af 25. november 2019'. Heraf fremgår det, at ingen af klagers renoveringsarbejder har haft eller kunne have haft indvirkning på konstruktionen og således være årsag til den konstaterede skade på murværket (**bilag 7**).

Af dette notat fremgår det blandt andet, at bygningens ydervægge fremstår udpressede med ca. 35 mm. i top, og at tagkonstruktionen efter en besigtigelse og gennemgang af konstruktionen allerede ved handlens indgåelse skønnes at have været 'ustabil', uden at dette på nogen måde har været registreret i tilstandsrapporten.

Ligeledes er det angivet, at der er tale om en skade som følge af allerede bestående forhold, idet der ikke er konstateret nogen former for mekaniske forbindelser mellem spærfag og bjælkelag; dette hverken med hensyn til de nye eller de oprindelige spær, hvorfor der ikke er nogen årsags-sammenhæng mellem de for klager udførte arbejder og den konstaterede skade, hvilken årsags-sammenhæng er en betingelse for, at de af klager foretagne ændringer kunne have forårsaget de anmeldte skader.

Således er det ved notatet bekræftet, at årsagen til den konstaterede skade skal findes i de allerede på handelstidspunktet bestående forhold, hvilket også stemmer overens med de 2 tilstandsrapporter fra hhv. 2015 og 2017, som fremgår af sagens bilag [7], s. 5 og 6.

Dette skal ligeledes sammenholdes med de billeder, der er taget af skaden hhv. de af sælger tidligere delvist reparererede revner i murværket, som fremgår af sagens bilag [7], s. 2-4.

Af disse tilstandsrapporter fremgår det, at der også forud for handlens indgåelse har været revner på de 'udpressede ydervægge', men den beskikkede bygningsagkyndige har dog fundet, at skaderne var udbedret, hvilket har vist sig ikke at være tilfældet.

De pågældende skader kan således alene henføres til de under handlen skjulte mangler, hvorfor kravet om dækning under ejerskifteforsikringen fastholdes, herunder i henhold til det tidligere givne dækningstilsagn.

Der er ved den efterfølgende 'Teknisk Notat 02 af 26. august 2020' konstateret en forøget udskriden af murværket på ca. 30 mm. Der er således tale om en aktiv skadeudvikling, der indikerer alvorlig risiko for bygningskollaps, som følge af spærfagenes overbelastning under de givne indbygningsforhold. Endvidere anbefales det, at der snarest etableres interim afstivning af de involverede bygningsdele (**bilag 8**). Dansk Boligforsikring har modtaget nærværende."

Selskabet har i brev af 26/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen vedrører skader på ydermurene på en ladebygning som følge af, at tagspær er skredet. Forholdet er anmeldt godt et år efter, at klager overtog ejendommen og efter, at klager har igangsat en omfattende ombygning af bygningens tagetage. Klager gør gældende, at udskridningen

skulle være en følge af fejl ved de spær, som blev opsat af sælger omkring 1990. Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at udskridningen er sket som følge af klagers egen ombygning.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. juni 2017. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 17. februar 2017, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 19. juli 2018, at muren var skubbet ud og at der var revner i facaden, **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 30. juli 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Da det ikke ud fra besigtigelsen var muligt at afgøre sagen, blev der foretaget nogle destruktive indgreb, hvorefter ejendommen blev genbesigtiget d. 20. august 2018, **bilag E**.

På baggrund af genbesigtigelsen meddelte selskabet, at det anmeldte forhold ville være dækket af forsikringen og, at der skulle tages kontakt til ingeniør med henblik på, at der kunne udarbejdes et forslag til stabilisering.

Der blev indhentet tilbud på forskellige mulige løsninger, og selskabet meddelte klager, at erstatningen ville blive opgjort iht. billigste løsningsmetode.

Da klager var utilfreds hermed, blev sagen indbragt for selskabets klageafdeling, og i forbindelse med sagsbehandlingen her, blev der indhentet yderligere oplysninger fra den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten i 2017.

Dækningstilsagnet er herefter blevet trukket tilbage, idet det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager har givet selskabet urigtige oplysninger, som har været afgørende for, at der blev meddelt dækning.

Som **bilag F** fremlægges en beskrivelse af de konstruktive ændringer, som det har været muligt at konstatere på baggrund af det tilgængelige fotomateriale.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Den omhandlede ladebygning (bygning C) er oprindeligt opført i 1900, og det antages, at der kan være lagt nyt tag omkring 1990.

Klager overtog ejendommen i juni 2017 og har påbegyndt en større ombygning af tagetagen, hvorunder spærkonstruktionen er blevet ændret og spærhovederne er blevet tilført en betydelig mervægt i form af ovenlysvinduer, isolering og gipsplader. Desuden er der udført nye gulve, og i den forbindelse er der fjernet et bjælkelag, som befandt sig i tagrummet over det oprindelige bjælkelag.

Dansk Boligforsikring har opfordret klager til at fremsende en detaljeret beskrivelse af ombygningen, men selskabet har intet modtaget. I stedet har klager fået sin nabo til at udarbejde et notat baseret på de billeder, der er fremlagt i sagen, og teknikerens formodninger om, hvordan tagkonstruktionen tidligere kan have været udført.

De af klager fremlagte notater indeholder ikke nærmere oplysninger om, hvilke arbejder klager har udført i forbindelse med indretningen af tagetagen. Der ses desuden heller ikke at være undersøgelser eller beskrivelser, som kan sandsynliggøre, at der skulle have været en nærliggende skaderisiko, da klager overtog ejendommen.

Det seneste notat klager har fremsendt (Teknisk Notat 2), indeholder heller ingen beskrivelser af mulige årsager til udskridningen. Der er alene oplysninger om den konstaterede skade på ydermuren. Det fremgår, at der er konstateret en betydelig udskridning af murværket på klagers ejendom og, at udskridningen er forøget med 30 mm siden november 2019.

Det må altså konstateres, at der efter, at klager har påbegyndt ombygningen af tagetagen, er sket en betydelig udskridning af ydermurene, som ikke var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen på trods af, at tagkonstruktionen på dette tidspunkt havde stået i mange år.

Det er under disse omstændigheder selskabets opfattelse, at det er klager der må dokumentere, at der var nærliggende risiko for skade, forud for den påbegyndte ombygning.

Klager har ikke selv ønsket at fremsende dokumentation for det udførte arbejde, og selskabet har heller ikke modtaget oplysninger om, hvorvidt klager har rådført sig med en ingeniør inden opstart af arbejdet, eller om der er indgivet byggeansøgning til kommunen.

Det må herefter lægges til grund, at klager ikke har påvist, at de anmeldte skader på ydermurene er følger af forhold ved bygningens tagkonstruktion, som var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5."

Klagerens advokat har i brev af 18/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har anført, at den konstaterede udskridning i tagkonstruktionen, skyldes klagers egne udførte arbejder. Endvidere gøres det gældende, at klager ikke har bevist, at udskridningen skyldes forhold der var til stede før klagers overtagelse af ejendommen.

Over for den af Dansk Boligforsikring A/S anførte gøres det overordnet gældende, at årsagen til den begyndende udskridning af tagkonstruktionen/sætningsskaderne allerede var begyndt hhv. har været til stede inden klager overtog ejendommen. Dette standpunkt er endvidere belyst ved den af Arkitektfirma ... udarbejdede

Teknisk Notat 03. TN 03 fremlægges som **bilag 9**.

Af TN 03 fremgår blandt andet, at revnedannelserne allerede er omtalt i tilstandsrapport af 17. oktober 2015 og tilstandsrapport af 17. februar 2017, jf. bilag B.

Tilstandsrapport af 17. oktober 2015 fremlægges som **bilag 10**.

I den første tilstandsrapport er forholdet angivet med karakteren K2:

...

Klager har alene forholdt sig til den seneste tilstandsrapport hvor dette forhold alene er beskrevet med K0 og med en beskrivelse der lyder:

'Der er enkelte synlige reparationer efter revnedannelser. Afsluttende malerbehandling mangler'.

Klager har således med rette kunne forvente, at forholdet ved aftalens indgåelse var behørigt udbedret og at der alene manglede malerbehandling.

De tre fremlagte tekniske notater understøtter således klart, at der har været revner tidligere, men at disse ikke har vist sig før efter handlens indgåelse.

Det bestrides derfor i sin helhed, at klager skulle være skyld i tagkonstruktionens udskridning/sætningsskaderne, ligesom det fastholdes, at skaden og årsagen hertil var opstået allerede forud for klagers overtagelse af ejendommen.

Endelig skal det med baggrund i Dansk Boligforsikring A/S' bemærkninger for god ordens skyld tydeliggøres, at Teknisk Notat 02, udarbejdet af Arkitektfirma ..., alene er en registrering af aktive bygningsbevægelser. TN 02 konstaterer således, at der er tale om en skadesårsag/skjult mangel som har været til stede ved handlen.

Der er således i sagen fremlagt behørig dokumentation for at den skade der har vist sig efter klagers overtagelse har været til stede ved handlens indgåelse, men først vist sig derefter, og derfor ikke kan henføres til klagers forhold.

Dermed er der klart tale om en skjult mangel som hører ind under Dansk Boligforsikring A/S' dækningsområde, hvorfor kravet fastholdes."

Klagerens advokat har i brev af 13/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Til brug for sagens videre oplysning fremlægges klagers brev af 6. oktober 2019 med tilhørende underbilag som **bilag 11**.

Klager har ved fremsendelse af omtalte klagebrev oplyst hele sagsforløbet indtil den 6. oktober 2019. Heraf fremgår en utilfredsstillende sagsbehandling i forbindelse med udarbejdelse af dækningstilsagn og løsningsforslag der på trods heraf endte med en afvisning.

Underbilag 2 er et notat af den 25. oktober 2018 som Dansk Boligforsikring A/S har ladet udføre af ingeniørfirmaet [ingeniørfirma]. Det fremgår følgende af notatets konklusion:

'Årsagen til den store udbulning i murværket konkluderer jeg skyldes at spærhoved (spærfag) ikke er forankret til spærfod (bjælkelaget) og dermed afleverer en for stor vandret last på murkronen.'

De omtalte fejl angår de i år 2003-2005 opsatte spærfag og tag og derved ikke klagers arbejde.

Notatet blev fremsendt til indbudte entreprenører, hvoraf to entreprenørfirmaer ikke kunne fremkomme med tilbud med baggrund i det foreliggende materiale, udarbejdet af [ingeniørfirma].

På dette grundlag fremkom Dansk Boligforsikring A/S med 3 tilbud hhv. 3 udbedringsforslag til klager.

Tilbud på løsningsforslag 1 og 2 er udarbejdet af [ingeniørfirma].

Tilbud på løsningsforslag 3 er udarbejdet af murerfirmaet Udbedringsforslaget og tilbuddet blev på det fælles møde på ejendommen den 16. maj 2019 underkendt som værende tilstrækkeligt af bl.a. [ingeniørfirma].

Dansk Boligforsikring A/S valgte løsningsforslag og tilbud nr. 3, hvorved klager indsendte klagebrev til Dansk Boligforsikring A/S, jf. bilag 11.

Efter klagebrevet blev modtaget af Dansk Boligforsikring tilbagekaldte selskabet dækningstilsagnet.

Arbejder udført af klager

Dansk Boligforsikring A/S har gjort gældende, at klager har ændret i spærkonstruktionen og at spærhovederne er blevet tilført en betydelig mervægt. Det er ikke korrekt. Endvidere fremgår de samme betragtninger ej heller af notatet udarbejdet af [ingeniørfirma], jf. bilag 11.2.

Dansk Boligforsikring A/S har herudover gjort gældende, at klager har fjernet bjælkelag i forbindelse med udførelsen af nye gulve. Dette er ikke korrekt, idet de nye gulve er udført oven på eksisterende bjælker.

Dansk Boligforsikring A/S har under hele forløbet været oplyst om de af klager udførte arbejder, hvorfor det ikke er korrekt, at klager skulle have tilbageholdt informationer herom."

Selskabet har i brev af 16/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt nyt teknisk notat (bilag 9) udarbejdet af Arkitekt ..., som dog fortsat ikke forholder sig til årsagen til, at der er sket en udskridning.

...

I øvrigt henviser arkitekten til den ingeniør rapport, som blev udarbejdet efter anmodning fra Dansk Boligforsikring, idet det er arkitektens opfattelse, at det i denne rapport beskrives, at fejlen er opstået i forbindelse med oplægningen af det nye tag (for 12 - 15 år siden).

Rapporten er dog udarbejdet ud fra en forudsætning om, at spærkonstruktionen skulle være blevet udskiftet da sælger fik oplagt nyt tag.

Af rapporten fremgår således:

'Tagkonstruktionen er fornyet med nye spærfag og nyt tegltag på polymer undertag for ca. 12 år siden (ifølge FT).'

Ingeniørens vurderinger er altså med udgangspunkt i klagers (FT's) oplysninger om, at spærkonstruktionen skulle være blevet udskiftet i sælgers ejertid. Det er præcist denne oplysning, som dannede udgangspunkt for Dansk Boligforsikrings dækningstilsagn.

Det var først da selskabet modtog den bygningssagkyndiges billeder, at det blev klart, at taget var lagt på den oprindelige spærkonstruktion, med nye hjælpespær placeret mellem de oprindelige spær.

Ingeniøren har utvivlsomt ret i, at udskridningen er sket, fordi der ikke er tilstrækkelig sammenhæng i spærkonstruktionen. Det er ikke det der er spørgsmålet i denne sag. Spørgsmålet er, om dette også var tilfældet før klager påbegyndte sin renovering. Det er der intet der tyder på.

Der henvises i denne forbindelse, også til klagers skadeanmeldelse (bilag C), hvoraf det fremgår, at det først var den 17. juli 2018, at klager opdagede revnen. Dette må udelukke, at revnen kan have været omtalt i tilstandsrapporten. Ingen af tilstandsrapporterne ses at indeholde oplysninger om revner ved døren i sydfacaden.

At klagers advokat nu pludselig gør gældende at Dansk Boligforsikring under hele forløbet skulle have været oplyst om de af klager udførte arbejder, er direkte usandt.

Det fremgår dels af både besigtigelseskonsulentens og ingeniørens notat, at man har forudsat, at spærene blev udskiftet af sælger (klagers oplysning), og klagers advokat har desuden udtrykkeligt bekræftet, at der (som tidligere oplyst af hendes klient), ikke er blevet foretaget konstruktive ændringer i spærfagene i forbindelse med klagers ombygning (bilag 1 & 2).

Billederne fra den bygningssagkyndige viser, at dette ikke er korrekt.

Det fastholdes, at klager ikke har sandsynliggjort, at der før den af ham igangsatte ombygning var nærliggende risiko for skade."

Klagerens advokat har i brev af 3/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af min klient fastholdes det hidtil anførte. En gennemførelse af en syns- og skønsforretning vil kunne dokumentere, at forholdene allerede bestod på tidspunktet for min klients overtagelse af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikres bedes træffe en afgørelse snarest. Særligt under hensyntagen til murens forfatning og den nærliggende risiko for yderligere skade på muren samt omfattende skader på hele bygningen."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 19/7 2018 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Tirsdag, 17 juli 2018

Hvordan blev skaden opdaget

Jeg skal have skifte en dør, på tilbygning, da jeg opdager skaden. Udskiftning af dør er sat i bero.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Muren er skubbet i den øverst 1/2 meter i 3/4 af huset længde med revner i facaden"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/7 2018 fremgår det bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Sagen omhandler ejendommens ladebygning, der i tilstandsrapporten er benævnt som bygning C (billede 2).

Bygning C er oprindeligt opført i 1900, men er ifølge FT renoveret ca. 1989-1990, hvor der er tilføjet nye hanebåndsspær (med bevarede oprindelige bjælker i etageadskillelse) og ny tagbelægning som tegl. De oprindelige murede ydermure er udført som ca. 30 cm. tykke hulmure med for- og bagmure i tegl (billede 3).

Kunden har efter overtagelse påbegyndt indvendig indretning af 1. salen i form af isolering/indvendige gipspladebeklædninger på skråvægge, nye ovenlys og nyt gulv, idet 1. salen ønskes anvendt som hobbyrum (billede 10). Der er i den forbindelse ikke foretaget konstruktive ændringer i tagkonstruktionens spærfaq.

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold registreres:

- Spredte og kraftige revnedannelser øverst i formuren mod S (billede 4-8). Nogle af revnedannelser er i sælgers tid repareret
- Kraftig forskydning øverst i formuren mod S (billede 8-9). Den øverste del af formuren mod S 'vælter' ud

Hverken indvendig besigtigelse af bagmuren i ydermuren mod S eller bygningens andre verdenshjørner i øvrigt efterlod ikke indtryk af uønskede bevægelser i bygningens konstruktioner. Problemet synes således alene koncentreret omkring tagfoden i facaden mod S.

ÅRSAG/KONKLUSION:

Det forhold, at kunden efterfølgende overtagelse har påbegyndt indvendig indretning af 1. salen i form af isolering/indvendige gipspladebeklædninger på skråvægge, nye ovenlys og nyt gulv, idet 1. salen ønskes anvendt som hobbyrum, har øget belastningen på spærene men det kan næppe forklare den vandrette bevægelse, der synes at optræde i bygningens tagfod i facaden mod S.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt nærmere at klarlægge årsagen, uden at skulle udføre større destruktive indgreb. Jeg vil derfor anbefale, for at kunne fastlægge årsag og nødvendige stabiliserende tiltag, at der rekvireres en håndværker (tømrer) med henblik på åbning til tagfod/murrem i facaden mod S, fx ved at åbne op ovenfra lokalt i tagbelægningen umiddelbart over tagfoden.

Det vurderes, at de uønskede aktive bevægelser i facaden mod S rækker ud over, hvad der almindeligvis kan ses i tilsvarende byggesæt af denne karakter og alder, især fordi bygningen i nyere tid er tilføjet nye spærfaq."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 20/8 2018 fremgår det bl.a.:

"I forlængelse af tidligere blev der efter forudgående aftale med skadebehandler udført et mindre destruktivt indgreb i tagfladen mod S på bygning C, umiddelbart over tagfoden (billede 5). Der var derfor muligt nærmere at undersøge de konstruktive forhold i relation til tagfod/murrem.

ÅRSAG/KONKLUSION:

Med afsæt i den senest udførte destruktive undersøgelse må det konkluderes, at der ikke er udført murrem øverst på facademuren mod S. De i nyere tid tilførte hanebåndsspær uden fod, der vurderes tilført i 2002 (billede 4), hviler af direkte på formuren i facademuren mod S og har mangler i relation til fastgørelsen i/ved tagfoden.

Mangler i relation til forankringen af- og statikken i spærfagenes fødder medfører uhensigtsmæssige bevægelser i spærfagene, som skrider ud, hvilket så påvirker formuren uheldigt. Formuren revner og skrider ud i toppen.

Sættes der ikke ind med afværgeforanstaltninger er det min vurdering, at der vil være nærliggende risiko for yderligere skader i formuren i facademuren mod S ud over, hvad der allerede er registreret.

Ved genbesigtigelsen blev der ikke udført destruktiv undersøgelse af tagfoden i tagfladen mod N. Det vides derfor ikke, om samme forhold gør sig gældende i denne tagflade."

Af en ingeniørrapport af 25/10 2018 rekvireret af selskabet fremgår det bl.a.:

"Notat tagkonstruktion bygning 3, udhus

Efter aftale er ovenstående ejendom besigtiget den 13. september 2018. Udover undertegnede deltog også forsikringstager, [klageren].

Det kunne konstateres, at murværk øverst i facade mod gårdplads (sydside) bulede voldsomt ud (især midt facade). Murværk i formur skønnes ca. 4,5 cm ude af lod.

Det er min vurdering af murværket lokalt mod syd er så meget ud af lod at bæreevne for spær dette sted er reduceret væsentligt.

Ydervæggene kunne måles til 33 cm tykkelse og vurderes at være hulmure eller massivt murværk med teglsten i formur og bagmur.

Der kan ved besigtigelsen ikke ses tegn på deformationer i tagflader.

Tagkonstruktionen er fornyet med nye spærfag og nyt tegltag på polymer undertag for ca. 12 år siden (ifølge FT). Spærrene er udført som hanebåndsspær i 45x245 mm c/c 900 mm. Etageadskillelse i tagrummet vurderes primært at være oprindeligt bjælkelag i 160 x 160 mm c/c 1700-1800 mm.

Ved at nedtage teglsten lokalt mod syd kunne det konstateres, at de nye spærfag er med vederlag på formur og uden murremme. Dette fremgår i øvrigt også at billede modtaget fra DBF.

Ved besigtigelse af tagkonstruktionen (tagrum) kan det hvor gulv mangler konstateres, at de nye spærfag ikke er forankret/sammensat med spærfod (bjælkelaget).

Årsagen til den store udhulning i murværket konkluderer jeg skyldes at spærhoved (spærfag) ikke er forankret til spærfod (bjælkelaget) og dermed afleverer en for stor vandret last på murkronen."

Af en fotorapport udarbejdet af selskabet fremgår det bl.a.:

"Billedet viser tagkonstruktionen efter FT's ombygning. Der er isat vinduer, isoleret og opsat 2 lag gips overalt, samt udlagt gulvspånplader. Ifølge FT skulle spærkonstruktionen ikke være ændret ifm. ombygning.

FT har oplyst at der blev monteret nye hanebåndspær af sælger i 1989 – 1990.

Billedet er taget af den bygningssagkyndige ifm. udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

...

Billedet viser at den oprindelige spærkonstruktion er bevaret. Der er tale om sædvanlige hanebåndspær, som har sikret sammenhæng i konstruktionen siden opførelsen. De nye spær fungerer derfor som hjælpespær og opretning. Der ses desuden et tværgående bjælkelag ovenpå loftet.

...

De to øverste billeder viser gulvkonstruktionen efter FT's ombygning. Det nederste er et billede taget før ombygningen af den bygningssagkyndige.

På billederne ses, at pladegulvet er udført på strøer, der ligger på tværs af det oprindelige bjælkelag.

...

På det nederste billede ses, at der ovenpå bjælken (hvidmalet) ligger brædder som danner loft for de underliggende rum. Det ses desuden at der ovenpå loftet ligger yderligere en tværgående bjælke, som har været monteret ovenpå loft og bjælkelag, hvor der i dag ligger tværgående strøer og gulvplader.

Det ses på billedet ovenfor, at der har ligget tilsvarende bjælker ovenpå loftet ved hvert spærfag, og at de har været gennemgående i loftrummet.

Bjælkerne ser ud til at være fjernet ifm. ombygningen, antageligt af hensyn til loftshøjden i rummet. Det må antages at bjælkerne tidligere har sikret sammenhængen mellem spærene ved tagfoden."

Af Teknisk Notat 01 af 25/11 2019 rekvireret af klageren fremgår det bl.a.:

"Opgavebeskrivelse.

Kommentarer til skadesagens konstruktive forhold

Grundlag for opgaven.

- Skrivelser i skadesagen
- Foto fra salgsopstilling af tagkonstruktion
- Besigtigelse af det skaderamte

Eftersynsmetode.

Visuel, uden anvendelse af destruktive undersøgelser.

Sammenfatning.

Konstruktive forhold.

- Nyt tag opbygget med tagsten på lægter og undertag af banevare.
- Nye hanebåndsspærfag
- Oprindelige inaktive brandskadede hanebåndsspærfag
- Oprindeligt bjælkelag på tværs af bygningen.
- Ydervægge, skalmuring af oprindelige bindingsværkskonstruktioner.

Tilstandsvurdering på grundlag af modtaget foto.

- Nye hanebåndsspærfag modtager den samlede last fra taget og afleverer den til en uoplyst udformning af tagfoden.
- Oprindelige spærfag ses uvirksomme, uden mekaniske forbindelser til de nye spærfag, for optagelse af lodret og vandret last.
- Oprindelige spærfag fremstår svækkede efter brand, klar til bortskaffelse.
- Tagfod for både oprindelige som nye spærfag fremstår uoplyste, tilsyneladende med om disponerede fodremme.

Ydervægge.

- Skalmure fremstår udpresede, ca. 35 mm i top.

Vurdering.

- Ud fra de foreliggende informationer skønnes tagkonstruktionen at være regningsmæssig ustabil.

...

Bilag.

1. Udtræk fra tilstandsrapport fra 2015
2. Udtræk fra tilstandsrapport fra 2017

...

Foto 1

Loftrum efter tagrenovering.

Fremlagt i salgsopstillingen for ejendommen.

Der ses nye hanebåndsspærfag samt oprindelige forkullede spærfag.

...

Foto 2

Loftrum under indretning til hobbyrum.

Der ses ny indvendig beklædning med gipsplader opsat på underliggende skeletkonstruktion.

Hanebåndene er en del af de nye spærfag.

...

Foto 3

Facade mod syd.

Foto optaget umiddelbart efter ejendommens overtagelse.

Der ses skader på skalmur som revner og udpreset murværk.

Tidligere revnereparationer med nye revner indikerer fortsatte bevægelser i murværket ved tagfod.

Revnereparationerne omtales i tilstandsrapporten som K0, bilag 2, med manglende afsluttende malerbehandling

...

Foto 4

Udsnit fra foto 1.

Billedet er vanskeligt at fortolke, men der synes ikke at forekomme mekaniske forbindelser mellem spærfag og bjælkelag, hverken for nye eller oprindelige spær.

Manglende kobling mellem spær og loftbjælke betinger risiko for udskriden af spærfod.

...

Foto 5

Udsnit fra foto 1.

Der ses enkelte 'møbelvinkler' som forbindelse mellem nye og oprindelige spærfag.

Der ses ingen steder kvalificerede mekaniske forbindelser mellem nye og oprindelige spærfag, for overførsel af taglast.

Manglende kobling mellem nye og gamle spærfag må betyde, at de nye hanebåndsspærfag må betragtes som værende den primære og selvstændige tagkonstruktion.

...

Foto 6

Udsnit fra foto 1.

Kipsamling af spærfag.

Det ses, at de oprindelige spærfag fremstår forkullede og svækkede efter brand, uvirksomme og klar til nedtagning.

Hanebånd på nye spærfag, samlede med sømbeslag, fremstår stærke og formodes at forhindre egentlig udskriden af tagkonstruktionen.

...

Foto 7

Facade mod syd.

Foto optaget umiddelbart efter ejendommens overtagelse.

Der ses skader på skalmur som revner og udpresset murværk.

Tidligere revnereparationer med nye revner indikerer fortsatte bevægelser i murværket ved tagfod.

Revnereparationerne omtales i tilstandsrapporten som K0, bilag 2, med manglende afsluttende malerbehandling

...

Foto 8

Facade mod syd.

Foto optaget umiddelbart efter ejendommens overtagelse.

Der ses skader på skalmur som revner og udpresset murværk.

Tidligere revnereparationer med nye revner indikerer fortsatte bevægelser i murværket ved tagfod.

Revnereparationerne omtales i tilstandsrapporten som K0, bilag 2, med manglende afsluttende malerbehandling

...

Foto 9

Nedtagne spær henlagt i affaldsbunke.

Spærene fremstår svækkede og forkullede, specielt i kip.

De nedtagne spær er fortsat tilgængelige.

Bilag 1

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Der er flere synlige revnedannelser over samt under vinduer på sydfacade. Der er ligeledes mindre områder med hultlydende samt afskallet puds.

K1 Gammel sætningsrevne i facade mod nord. Revnen har forløb ned i sokkel.

...

Bilag 2

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K0 Der er flere synlige reparationer efter revnedannelser. Afsluttende malerbehandling mangler."

Af Teknisk Notat 02 af 26/8 2020 rekvireret af klageren fremgår det bl.a.:

"Opgavebeskrivelse.

Kommentarer til skadesagens konstruktive forhold, under hensyntagen til sætningsskadernes seneste udvikling.

Grundlag for opgaven.

- Tidligere udarbejdede TN01
- Besigtigelse og opmåling af det skaderamte

Eftersynsmetode.

Visuel, opmåling uden anvendelse af destruktive undersøgelser.

Sammenfatning.

...

Ydervægge.

- Skalmure fremstår udskredne. Største udskriden er målt til 64 mm.

Vurdering.

- Siden november 2019 er der målt en forøget udskriden af murværket på ca. 30 mm. Der er således tale om en aktiv skadesudvikling.
- Der forekommer en fortsat udskriden af tagfoden, formentlig som følge af skalmurenes manglende evne som modhold for vandret last.
- Den registrerede udskriden af skalmurene indikerer alvorlig risiko for bygningskollaps, som følge af spærfagenes overbelastning under de givne indbygningsforhold.

- Det anbefales snarest at etablere interim afstivning af de involverede bygningsdele.

...

Foto 3

Facade mod syd.

Nedtaget murværk iværksat af forsikringsselskabet i forbindelse med tidligere undersøgelser. Øvre dele af skalmuren ses udskreden ca. 64 mm i forhold til lodret plan.

Det er oplyst, at de nye spærfag er aflastet direkte på skalmurene, uden forankring mod udskriden.

Skalmurene findes ikke egnede til at optage vandret last fra tagkonstruktionen.

Fortsat udskriden må påregnes."

Af Teknisk Notat 03 af 25/11 2020 rekvireret af klageren fremgår det bl.a.:

"Opgavebeskrivelse.

Kommentarer til skadesagens konstruktive forhold, under hensyntagen til sætningsskadernes seneste udvikling.

Grundlag for opgaven.

- Mail fra forsikringsselskabet af 15. oktober 2020

Eftersynsmetode. Rekapitulering af sagens akter.

Sammenfatning.

Selskabets skrivelse, som jeg er uenig i, indikerer manglende indsigt i tidligere udarbejdede notater og korrespondance.

...

Mine kommentarer til forsikringsselskabets mail af 15. oktober 2020.

...

TN02 er alene en registrering af aktive bygningsbevægelser, til belysning af det skadesramtes udvikling over tid. Der skal derfor henvises til tidligere udarbejdede notater og korrespondance i sagen.

...

Tagrenoveringen er oplyst at være udført for omkring 10 til 15 år siden.

...

Revnedannelserne omtales allerede i tilstandsrapporter fra henholdsvis 17.10.2015 og 17.02.2017. I den første rapport angivet som K2 'Synlig revnedannelse over samt under vindue på østgavl ved vindue mod SØ. Der er endvidere hultlydende samt afskallet puds i område omkring vindue.'

I den seneste rapport beskrevet som K0 'Der er enkelte synlige reparationer efter revnedannelser. Afsluttende malerbehandling mangler.'

Revnedannelserne var således til stede og omtalt af de byggesagkyndige, senest angivet med karakteren K0.

Karakteren K0 betragtes sædvanligvis som en betryggende information for købere.

...

Der henvises til den af forsikringsselskabet rekvirerede undersøgelse, afrapporteret som ingeniørnotat, [ingeniørfirma] af 25.10.2018.

Analyse og årsag til den anmeldte bygningsskade ses i ingeniørnotatet fornuftigt forklaret og beskrevet og giver ikke anledning til kommentarer herfra.

Årsagen til facademurens udskridningen findes således allerede beskrevet i de tidligere rapporter, hvortil der henvises. Ingeniørnotatet anbefales rekapituleret af forsikringsselskabet

5. Det anføres, at *'jeg må fastholde, at udskridningen er en følge af, at din klient har ændret på/svækket spærkonstruktionen og samtidigt tilført spærhovederne en betydelig merlast.'*

Svar: Entydig afklaring af påstanden, som jeg ikke er enig i, kan alene afgøres ved gennemførelse af uvildige destruktive undersøgelser, hvor det undersøges om der forekommer spor efter kvalificerede mekaniske forbindelser mellem nye og oprindelige spærfag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført som lade i 1900. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2017 og indrettede tagetagen til et hobbyrum. Den 19/7 2018 anmeldte han, at muren på sydsiden af bygningen var skubbet ud foroven med revner i facaden. Der blev åbnet op ved tagfoden,

hvor det blev konstateret, at nye spær var med vederlag på formur og uden murremme, og at de ikke var forankret til bjælkelaget og dermed afleverede en for stor vandret last på murkronen.

Ifølge klageren er tagkonstruktionen fornyet med nye spærfag og tegltag på polymer undertag omkring 2002. Ifølge sælgerens oplysninger til tilstandsrapporten er der lagt nyt tag omkring 1990. Klageren har oplyst, at hans indretning af tagetagen har bestået i isolering og indvendige gipspladebeklædninger på skråvægge, nye ovenlys og nyt gulv. Han har ikke foretaget konstruktive ændringer i tagkonstruktionens spærfag.

Selskabet anerkendte på den baggrund dækning. Der opstod uenighed om erstatningen. Selskabets klageansvarlige indhentede fotos fra den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, og selskabet trak herefter dækningstilsagnet tilbage, idet det er selskabets opfattelse, at klageren har givet selskabet urigtige oplysninger, som har været afgørende for, at der blev meddelt dækning. Det var først, da selskabet modtog den bygningssagkyndiges billeder, at det blev klart, at taget var lagt på den oprindelige spærkonstruktion med nye hjælpespær placeret mellem de oprindelige spær.

Klageren ønsker, at selskabet anerkender det anmeldte forhold som dækningsberettigende og dækker udgifterne til udbedring. Han har anført med henvisning til et indhentet teknisk notat af 25/11 2019, at forholdet med manglende forankring af spær ved tagfoden var til stede ved hans overtagelse af ejendommen, og at der ikke er årsagssammenhæng mellem de arbejder, som han har udført, og den konstaterede skade. Han har videre anført, at det fremgår af de tidligere tilstandsrapporter fra 2015 og 2017, at der forud for hans erhvervelse af ejendommen har været skader på sydmuren.

Selskabet har anført, at klagerens ombygning har medført, at spærkonstruktionen er blevet ændret, og spærhovederne er blevet tilført en betydelig mervægt i form af ovenlysvinduer, isolering og gipsplader. Desuden er der udført nye gulve, og der er fjernet et bjælkelag, som be-

fandt sig i tagrummet over det oprindelige bjælkelag. Selskabet har videre anført, at det er efter, at klageren har påbegyndt ombygningen af tagetagen, at der er sket en betydelig udskridning af ydermurene, som ikke var tilstede ved hans overtagelse af ejendommen. Tagkonstruktionen havde på dette tidspunkt stået i mange år.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/7 2018 fremgår det, at "Bygning C er oprindeligt opført i 1900, men er ifølge FT renoveret ca. 1989-1990, hvor der er tilført nye hanebåndsspær (med bevarede oprindelige bjælker i etageadskillelse) og ny tagbelægning som tegl. De oprindelige murede ydermure er udført som ca. 30 cm. tykke hulmure med for- og bagmure i tegl (billede 3). Kunden har efter overtagelse påbegyndt indvendig indretning af 1. salen i form af isolering/indvendige gipspladebeklædninger på skråvægge, nye ovenlys og nyt gulv, idet 1. salen ønskes anvendt som hobbyrum (billede 10). Der er i den forbindelse ikke foretaget konstruktive ændringer i tagkonstruktionens spærfag".

Af en fotorapport fremlagt af selskabet fremgår det, at "Billedet er taget af den bygningssagkyndige ifm. udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Billedet viser, at den oprindelige spærkonstruktion er bevaret. Der er tale om sædvanlige hanebåndsspær, som har sikret sammenhæng i konstruktionen siden opførelsen. De nye spær fungerer derfor som hjælpespær og opretning. Der ses desuden tværgående bjælkelag ovenpå loftet ... På billederne ses, at pladegulvet er udført på strøer, der ligger på tværs af det oprindelige bjælkelag. På nederste billede ses, at der ovenpå bjælken (hvidmalet) ligger brædder som danner loft for de underliggende rum. Det ses desuden at der ovenpå loftet ligger yderligere en tværgående bjælke, som har været monteret ovenpå loft og bjælkelag, hvor der i dag ligger tværgående strøer og gulvplader. Det ses på billedet ovenfor, at der har ligget tilsvarende bjælker ovenpå loftet ved hvert spærfag, og at de har været gennemgående i loftrummet. Bjælkerne ser ud til at have været fjernet ifm. ombygningen, antageligt af hensyn til loftshøjden i rummet. Det må antages at bjælkerne tidligere har sikret sammenhæng mellem spærene ved tagfoden".

Af et teknisk notat af 25/11 2019 rekvireret af klageren fremgår det om konstruktive forhold, at "Nyt tag opbygget med tagsten på lægter og undertag af banevare. Nye hanebåndsspærfag. Oprindelige inaktive håndbåndsspærfag. Oprindeligt bjælkelag på tværs af bygningen. Ydervægge, skalmuring af oprindelige bindingsværkskonstruktioner". Af tilstandsvurdering på grundlag af modtagne fotos fremgår det, at "Nye hanebåndsspær modtager den samlede last fra taget og afleverer den til et uoplyst udformning af tagfoden. Oprindelig spærfag ses uvirk-somme, uden mekaniske forbindelser til de nye spærfag, for optagelse af lodret og vandret last. Oprindelige spærfag fremstår svækkede efter brand, klar til bortskaffelse. Tagfod for både op-rindelige som nye spærfag fremstår uoplyste, tilsyneladende med om disponerede fodremme". Det fremgår endvidere om ydervægge, at "Skalmure fremstår udpressede, ca. 35 mm i top", og at "Ud fra de foreliggende informationer skønnes tagkonstruktionen at være ustabil".

Af tekst til fotos i notatet af 25/11 2019 fremgår det blandt andet, at "Foto 1 Loftrum efter tag-renovering. Fremlagt i salgsopstillingen for ejendommen. Der ses nye hanebåndsspær samt oprindelige forkullede spærfag. Foto 2 Loftrum under indretning til hobbyrum. Der ses ny ind-vendig beklædning med gipsplader opsat på underliggende skeletkonstruktion. Hanebåndene er en del af de nye spærfag ... Foto 4 Udsnit fra foto 1. Billedet er vanskeligt at fortolke, men der synes ikke at forekomme mekaniske forbindelser mellem spærfag og bjælkelag, hverken for nye eller oprindelige spær. Manglende kobling mellem spær og loftbjælke betinger risiko for udskriden af spærfag. Foto 5 Udsnit fra foto 1. Der ses enkelte 'møbelvinkler' som forbindelse mellem nye og oprindelige spærfag. Der ses ingen steder kvalificerede mekaniske forbindelser mellem nye og oprindelige spærfag, for overførsel af taglast. Manglende kobling mellem nye og gamle spærfag må betyde, at de nye håndbåndsspærfag må betragtes som værende den pri-mære og selvstændige tagkonstruktion ... Foto 9 Nedtagne spær henlagt i affaldsbunke. Spære-ne fremstår svækkede og forkullede, specielt i kip. De nedtagne spær er fortsat tilgængelige".

Af et teknisk notat af 26/8 2020 rekvireret af klageren fremgår det, at "Skalmure fremstår ud-skredne. Største udskriden er målt til 64 mm ... Siden november 2019 er der målt en forøget udskriden af murværket på ca. 30 mm. Der er således tale om en aktiv skadesudvikling".

Af tilstandsrapporten af 17/2 2017 udarbejdet i forbindelse med klagerens køb af ejendommen fremgår det om bygningens ydervægge med karakteren K0, at "Der er flere synlige reparationer efter revnedannelser. Afsluttende malerbehandling mangler".

Af en tidligere tilstandsrapport af 17/10 2015 fremgår det om bygningens ydervægge med karakteren K2, at "Der er flere synlige revnedannelser over samt under vinduer på sydfacade. Der er ligeledes mindre områder med hultlydende samt afskallet puds".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at klageren i forbindelse med sin indretning af tagetagen har foretaget indgreb i spærkonstruktionen og har fjernet bjælkelag. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de fremlagte fotos viser, at hanebåndene fra de oprindelige spær er fjernet, og at der er lagt et pladegulv på strøer, hvor der tidligere har ligget bjælkelag og bjælker mellem hvert spærfag.

Nævnet finder på den baggrund, at klageren har bevisbyrden for, at hans arbejder i tagetagen ikke har ændret på statikken af spærene, og at forholdet med manglende forankring af spærfor den har været til stede ved hans overtagelse af ejendommen. Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har ført dette bevis.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporterne fra 2015 og 2017 ikke har anmærkninger om tegn på udbuling af facader, og at den store og fortsatte udskridning af murværket først er opstået efter klagerens overtagelse af huset og indretning af tagetagen.

Nævnet har også lagt vægt på, at bygningen er fra 1900, og at de oprindelige spær er mørke, men ikke fremtræder forkullede og styrkesvækkede.

Ankenævnet for Forsikring

21.

95977

Klageren har ikke givet selskabet oplysning om sine ændringer af spær og bjælkelag, og han har vidst, at det var en væsentlig forudsætning for selskabets dækningstilsagn, at der ikke var foretaget ændringer i spærkonstruktionen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har tilbagekaldt sit dækningstilsagn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand