

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. april 2021 blev i sag nr. 96022:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2019. Tilstandsrapporten af 11/9 2018 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 1/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter at vi har overtaget huset erfarer vi, at der er væsentlige skævheder og lunger i taget. (Herudover falder gulvet på 1. sal 9 cm over en afstand på 9 meter - Dette har forsikringen dækket).

I forhold til taget er der 2 forhold, der gør sig gældende:

1) Spærene springer/lunker med 45 mm. Dvs. der er et spær, som sidder op til 45 mm længere ude i forhold til et andet, og giver derfor skævhed/lunker i tagfladen.

2) Mellem 2 spær lunger taget grundet lægterne er sunket.

Ovennævnte forhold fremgår tydeligt af vedlagte billede: A - Lunker i taget.

Det er endvidere beskrevet i vedlagte ingeniørrapport: B - Tilsynsnotat, hvor konklusionen er jvf. punkt 2.2.3:

'Der er sammenhæng mellem faldet i murværk og faldet i tagfladen, (se afsnit 3.1 og 3.2 samt 4.1 og 4.2).

Ankenævnet for Forsikring

2.

96022

Årsagen vurderes at skyldes skævheder der er opstået i forbindelse med udførelsen.

Udfaldskrav murrem:

Koter over facaden: +3/-10 mm pr. 15 m.

Faktuelle forhold: -90 mm over 9 m. (Skævt gulv, der som nævnt ovenfor er blevet dækket af forsikringen).

Udfaldskrav spær: Spring mellem spær max 3 mm/m. (Se billede E - Planhedstolerance (for eksempel))

Faktuelle forhold: Spring mellem spær op til 20 mm.

Udfaldskrav lægter: Planhed ± 3 mm/2 m. (Se billede C - Lægtestød (for eksempel))

Faktuelle forhold: Spring på op til 20 mm.

Tolerancekrav er ikke overholdt for murrem, spær og lægter. Afhjælpning vurderes kun at kunne ske udefra i form af opretning af spær.'

I forhold til 2) er dette ikke nævnt i tilsynsnotatet, men kan skyldes at alle lægtestød er over samme spær uden forstærkning (billede C - Lægtestød), da de ikke er forskudt over spær som angivet i 'Akademisk Arkitektforenings Generalbeskrivelse 4 (1962) omkring lægtning' (billede D - Lægtning).

Frida Forsikring har afvist kravet jvf. vedlagt F - Klage over afgørelse - og de fastholder jf. bilag G1-3 - Fastholdelse af afgørelsen

Som det fremgår af vedlagt tilstandsrapport (H - Tilstandsrapport), er der ingen bemærkninger omkring de nævnte forhold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ingeniøren er fremkommet med følgende i tilsynsnotatet:

Der foreslås følgende afhjælpning:

- Tagbeklædning fjernes.
- Lægter nedtages.
- Spær oprettes ved at laske et stykke spærtræ på siden af spærhovedet.
- Udhæng og tagrender oprettes.
- Nye lægter oplægges.
- Ny tagbeklædning.

Skønnet udgift til afhjælpning, inkl. moms:

Nedbrydning 30.000

Opretning 25.000

Ny tagbeklædning (ca. 140 m²). 140.000

I alt 195.000

Og det er dette der ønskes opnået, med forbehold for endelig tilbud fra håndværkere."

Selskabet har i brev af 25/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. april 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DOMUS på baggrund af tilstandsrapport nr. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 2. maj 2019 anmelder klager – sammen med andre forhold – skævhed i tag 3 steder. FRIDA foretager besigtigelse den 14. maj 2019, hvor der hverken kan registreres tegn på skader i tagkonstruktionens træværk eller utætheder i den oprindelige tagbelægning. Taksator vurderer, at skævhederne skyldes, at en eller flere skillevægge – som klager har fjernet i forbindelse med sin renovering – var bærende og afviser derfor dækning med henvisning hertil. Klager fremsender billeder af taget fra før overtagelsen, hvor skævheden ligeledes fremgår. Tagbelægningen genbesigtiges i forbindelse med FRIDA's besigtigelse af skæve gulve på 1. sal. Da taksatoren ikke kan afvise, at de skæve gulve skyldes at bjælkelaget har sat sig og at der i så fald i øvrigt kan være en sammenhæng mellem de skæve gulve og skævheden i tagbelægningen, dækker FRIDA en nærmere undersøgelse heraf. Den 8. oktober 2019 fremsender klager tilsynsnotat udarbejdet af klagers rådgivende ingeniør omhandlende bl.a. skævheder i tag, hvor det anføres, at skævhederne er opstået i forbindelse med udførelsen af taget og at disse ikke overholder tolerancekravene for murem, spær og lægter. Da rapporten ikke anfører skader som årsag til eller følger af skævhederne i tagbelægningen, fokuseres der i den efterfølgende skadebehandling udelukkende på de øvrige dækningsberettigende forhold. I august 2020 efterspørger klager en afklaring på sin skadeanmeldelse vedrørende skævheder ved tagbelægningen, hvorefter FRIDA afviser dækning med henvisning til, at taget er opført med skævhederne, og at der i øvrigt ikke er konstateret sætninger ved huset som årsag til skaderne eller skader på huset som følge af skævhederne. Afgørelsen påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afgørelsen efter ekstern besigtigelse ved selskabets bygningsingeniør, som ikke kan registrere skader ved tagkonstruktionen, utætheder ved tagbelægningen eller ulovlige forhold i forbindelse med skævhederne i tagbelægningen i øvrigt (jf. BR 72). FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger relevant mailkorrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 5. april 2019 til den 12. oktober 2020 (bilag B), taksatorrapport af den 19. juni 2019 (bilag C) samt korrespondance mellem FRIDA og selskabets bygningsingeniør (bilag D). Tilstandsrapport og rapporter fra klagers rådgivende ingeniør og selskabets bygningsingeniør er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal dække opretning af spær herunder udførelse af ny tagbelægning. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at skævhederne i tagbelægningen på overtagelsestidspunktet den 1. april 2019 udgjorde en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade eller ulovlig bygningsindretning i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C og 21A.

...

Ifølge klagers rådgivende ingeniør og selskabets bygningsingeniør er spærene oplagt skævt, hvilket har medført de anmeldte lunger i tagfladen, som følger underlaget/lægterne, der er fastgjort til spærene. Spær og lægter ses uden skader (revner eller forvridninger), ligesom tagbelægningen (eternitskifer) – som er særlig følsom overfor ændringer i lægteunderlaget – ses uden utætheder

og i øvrigt fremstår i god stand. Det fremhæves, at den anførte forskel mellem højeste og laveste spær på 4,5 cm er over 9 meter, men at den største forskel mellem 2 sidestående spær er 2,5 cm (spær 11 og 12).

Da der ikke ses utætheder i den ca. 48 år gamle skifereternittagbelægning, og da skævhederne ikke skyldes skader, sætninger eller andre usædvanlige forandringer ved husets konstruktioner (idet huset er opført med skævhederne), og da tagets sædvanlige levetid i øvrigt ikke er påvirket nævneværdigt af skævhederne, udgjorde disse efter FRIDA's opfattelse ikke en dækningsberettigende skade – herunder en nævneværdig nedsættelse af bygningernes værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – eller nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet den 1. april 2019.

Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21A

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning (pkt. 21A) dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Bevisbyrden herfor påhviler klager.

Med henvisning til klagers rådgivende ingeniørs tilsynsnotat anfører klager, at tolerancekrav for murrem, spær og lægter ikke er overholdt.

Med henvisning til bygningsingeniør [navn's] mail til FRIDA af den 29. oktober 2020 (bilag D) er der ikke i BR 66 eller øvrige bygningslovgivning gældende på op- eller udførelsestidspunktet egentlige krav til planhedstolerancen i forbindelse med sætning af spær (men alene krav til sømantal, spærdimensioner mv., som tagkonstruktionen i øvrigt opfylder jf. side 8 i klagers rådgivende ingeniørs tilsynsnotat).

Skævhederne i taget er derfor ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev/mail af 19/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende bemærkninger:

Frida gengiver sagsfremstilling i det store og hele - dog har vi gentagne gange måtte rykke for tilbagemeldinger - hvilket tydeligt fremgår af det Bilag B, som FRIDA har fremsendt.

Af dette bilag fremgår det også i min nedenstående mail:

'...

Du har anmeldt: Lunker/skævheder i tagfladen

Hvilken bygningsdel samt alder: Tagbelægning er asbestskifer og vurderes at være fra 1972 ligesom gitterspær og lægter.

Følgende er registreret:

På tagflade mod vest ses over 1. sal at taget bølger lidt op og ned, højest over 2 fagsvindue mod nord og vindue lige efter skorsten samt over 2 fagsvindue mod syd, begge udhæng er lavest samt over indgangsparti.

Ved indgangspartiet er vindfanget tilbagetrukket og bjælkelaget krager ud på ca. 120 cm, bjælkerne er 10x20 cm og ligger med c/c 64 –67 cm, hvilket er meget normalt.

Bjælkerne er højest i den nordlige side og lavest i den sydlige side og midterste bjælke har lidt mere nedbøjning ved enden.

Der var umiddelbart intet at bemærke i tagrum, hverken tegn på revner eller brud i træværk og heller ingen utætheder i tagbelægning.

I tageetagen var alle skillevægge omkring de tidligere værelser og gangareal fjernet.

Der er ingen umiddelbar skadeårsag – Nedrivning af de lette og måske bærende skillevægge i tageetagen, som har haft forbindelse til stoleværket der bærer gitterspær kan have medført de opståede skævheder i tagfladen. Nedbøjningen i bjælken over vindfang kan skyldes den manglende modvægt på bjælkelaget.

Konklusion:

Skader som er opstået efter overtagelsen og som skyldes din ombygning er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er dig som forsikringstager der skal påvise at du har en skade omfattet af forsikringen.'

I mail af 20/6 2019 medgiver FRIDA's taksator, at der er tale om en skade, der skyldes, vi har fjernet lette væg på 1 sal. Der er efterfølgende fremsendt dokumentation for, at dette ikke er skadeårsagen.

Dette er ligeledes beskrevet i Bilag C [taksatorrapport af 19/6 2019], hvor taksator endvidere skriver følgende:

'5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Afvisning – Skadeårsag kan være nedrivningen af lette skillevægge i tageetagen hvoraf flere kan have været bærende. Den manglende modvægt eller understøtning kan give forskydninger i gitterspær.

Der kan også være en sammenhæng mellem de skævheder der er fundet i ydervægge og i etageadskillelsen se skade nr.

6. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Jeg synes at det er mærkeligt at lunkerne ikke er blevet observeret af den beskikkede bygningssagkyndig, da de er synlige især set fra vest.

Der er dog en mulighed for at de ikke har været synlige, men skyldes at vægge omkring 3 værelse og gang er fjernet. Forholdet kan derfor være opstået efter indtegningen.

7. Beskrivelse af skadesomfang

Ingen – Det er ikke umiddelbart muligt at oprette tagfladen eller spær.'

Her vil jeg gerne henlede opmærksomheden på punkt 6, hvoraf det tydeligt fremgår, at skaden burde være observeret af den beskikkede bygningssagkyndige.

Konklusion:

FRIDA erkender, at der er tale om en skade, men forsøger at afvise.

I den forbindelse vil jeg gerne se på skadesbegrebet "....eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi.....".

Og her er spørgsmålet:

- Har huset samme værdi med eller uden skaden?

Umiddelbar ville vi ikke have betalt det samme for huset, såfremt vi havde været opmærksomme på lunkerne i taget - men hører gerne andres vurdering.

Ud fra ovenstående samt det i øvrigt fremsendt (plantolerance, lægtning m.m. og manglende overholdelse heraf), vil vi klart mene, at der er tale om en fejl ved taget, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev/mail af 8/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at FRIDA's taksator ved mail af den 20. juni 2019 medgiver, at skævhederne ved spærene udgør en skade, som derfor skal dækkes af FRIDA, idet skævhederne er opstået i forbindelse med udførelsen af tagkonstruktionen og ikke – som anført af FRIDA's taksator – fordi klager har fjernet indvendige skillevægge.

I sin mail af den 20. juni 2019 fremhæver taksatoren indledningsvis, at der hverken ses tegn på revner eller brud i træværk eller ingen utætheder i tagbelægningen, hvorfor mailen – efter FRIDA's opfattelse – ikke kan betragtes som udtryk for, at skævhederne/lunkerne i tagfladen i sig selv opfylder skadedefinitionen givet ved forsikringsbetingelsernes pkt. 4B, 2. afsnit.

Der er tale om lokale og mindre skævheder ved tagfladen, som efter FRIDA's opfattelse ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man må tåle og forvente af en tilsvarende tagbelægning fra 1972 henset til, at skævhederne i øvrigt ikke skyldes anormale sætninger ved husets fundering mv.

Det er uvist, om skævhederne i tagfladen har en økonomisk betydning i en given handelssituation og – i givet fald – hvilken, da dette i sidste ende afhænger af flere forskellige faktorer (efterspørgslen, ejendomsmarkedets tilstand, købers købelyst og tolerance mv.) på handelstidspunktet uden konstruktionsmæssig relevans.

Den omstændighed at skævhederne i tagfladen – som enhver anden kosmetisk afvigelse ved huset – kan give anledning til prisnedslag i en konkret handelssituation, kan efter FRIDA's opfattelse ikke alene føre til, at skævhederne dermed skal betragtes som en dækningsberettigende skade.

FRIDA's påstand fastholdes derfor."

Til dette har klageren fremsendt brev modtaget af nævnet d. 30/1 2021 (dateret 19/12 2020), hvori det bl.a. er anført:

"Som oplyst, har FRIDA dækket omkostningerne til genopretning af etagedækket mellem husets stue og førstesal, i overensstemmelse med observationerne i pkt. 3 i den af klagers rådgivende ingeniør udarbejdede rapport vedr. etagedækket mellem stue og 1-sal.

Det konkluderes i pkt. 2.2.3, at 'Der er sammenhæng mellem faldet i murværk og faldet i tagfladen'. Lunkerne på taget er derfor følgevirkninger af forhold, som FRIDA allerede har dækket under ejerskifteforsikringen.

FRIDA er forpligtet til at dække omkostninger til udbedring af taget, idet i) lunkerne på taget er en skade, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, og ii) fordi at taget på opførelsestidspunktet er ulovligt opført.

Ad i)

FRIDA anfører, at 'skævhederne i taget' efter FRIDA's opfattelse ikke opfylder skadesdefinitionen i forsikringspolisen, idet der ikke er revner, brud eller utætheder i tagbelægningen.

Dette bestrides. Skaden – lunkerne i taget - som dokumenteret i ingeniørrapporten udarbejdet af [navn] Rådgivende Ingeniører jf. bilag B (Tilsynsnotat), er omfattet af skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4(b), 2. afsnit, idet der som det mindre i det mere, er tale et fysisk forhold.

FRIDA anfægter ikke, at skaden vil have økonomisk betydning for en eventuel i en handelssituation, men henviser til at der udelukkende er tale om en kosmetisk skade.

Det bestrides, at der er tale om et kosmetisk forhold. Der er tale om store fordybninger i taget, som ikke med mening kan betragtes som kosmetiske forhold. Det er ubestridt mellem parterne, at taget ikke vil opfylde de krav, der er til tagkonstruktioner i dag, fordi der er lunger i taget. Sådanne krav er stillet til tagkonstruktioner af en årsag. f.eks. for at taget skal en minimumsbæreevne m.v.

Sådanne krav er ikke stillet for at taget skal have et bestemt æstetisk eller kosmetisk udtryk.

Det bestrides endvidere, at lunkerne i taget ikke afviger fra 'hvad man må tåle og forvente af en tilsvarende tagbelægning fra 1972'. Det må have formodningen mod sig, at man som bygherre i 1972, skulle acceptere synlige lunger i et nyopført tag. Der henvises i den forbindelse til det fremlagte bilag D (Lægtning) som er et uddrag fra 'Akademisk Arkitektforenings Generalbeskrivelse 4' fra 1962. Heraf fremgår, at '*Lægtelængden skal normalt nå over mindst 5 spær og stød forløbes*

(*min fremhævnings*)', hvilket vil sige at lægtestød skal forstærkes i det omfang det er nødvendigt, hvilket ikke er sket her.

Ad ii)

På tagets opførelsestidspunktet (1971-1972) var bygningsreglementet af 1966 (BR 66) en gældende offentlig forskrift.

Af BR 66 pkt. 5.7.2, stk.1, fremgår, at '*Taget skal udføres af sådanne materiale, med en sådan hældning og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod vand og sne og sikkerhed mod brand og storm.*'

Ud over, at taget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, så danner det ikke mening at tale om, at taget er udført i overensstemmelse med de offentlige forskrifter, når det er opført med lunke i taget.

Dette følger implicit af kravet om, at taget skal udføres med 'en sådan hældning og på en sådan måde', at taget giver tilstrækkelig sikkerhed mod vind og vejr. Taget var derfor ikke lovligt på opførelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget korrespondance mellem klageren og selskabet, rapport/tilsynsnotat fra klagers rådgivende ingeniør, tilstandsrapport, police og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 19/6 2019 fremgår bl.a.:

" Kunden anmelder: Lunke/skævheder i tagfladen.

Hvilken bygningsdel samt alder: Tagbelægning er asbestskifer og vurderes at være fra 1972 ligesom gitterspær og lægter.

Følgende er registreret:

På tagflade mod vest ses over 1. sal at taget bølger lidt op og ned, højest over 2 fagsvindue mod nord og vindue lige efter skorsten samt over 2 fagsvindue mod syd, begge udhæng er lavest samt over indgangsparti.

...

Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Afvisning – Skadeårsag kan være nedrivningen af lette skillevægge i tagetagen hvoraf flere kan have været bærende. Den manglende modvægt eller understøtning kan give forskydninger i gitterspær.

Der kan også være en sammenhæng mellem de skævheder der er fundet i ydervægge og i etageadskillelsen se skade nr.

...

Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Jeg synes at det er mærkeligt at lunkerne ikke er blevet observeret af den beskikkede bygnings-sagkyndig, da de er synlige især set fra vest.

Der er dog en mulighed for at de ikke har været synlige, men skyldes at vægge omkring 3 værelse og gang er fjernet. Forholdet kan derfor være opstået efter indtegningen.

Beskrivelse af skadesomfang

Ingen – Det er ikke umiddelbart muligt at oprette tagfladen eller spær

"

Af mail af 20/6 2019 fra taksator til klager fremgår bl.a. følgende:

På tagflade mod vest ses over 1. sal at taget bølger lidt op og ned, højest over 2 fagsvindue mod nord og vindue lige efter skorsten samt over 2 fagsvindue mod syd, begge udhæng er lavest samt over indgangsparti.

Ved indgangspartiet er vindfanget tilbagetrukket og bjælkelaget krager ud på ca. 120 cm, bjælkerne er 10x20 cm og ligger med c/c 64 – 67 cm, hvilket er meget normalt.

Bjælkerne er højest i den nordlige side og lavest i den sydlige side og midterste bjælke har lidt mere nedbøjning ved enden.

Der var umiddelbart intet at bemærke i tagrum, hverken tegn på revner eller brud i træværk og heller ingen utætheder i tagbelægning.

I tageetagen var alle skillevægge omkring de tidligere værelser og gangareal fjernet.

Der er ingen umiddelbar skadeårsag – Nedrivning af de lette og måske bærende skillevægge i tageetagen, som har haft forbindelse til stoleværket der bærer gitterspær kan have medført de opståede skævheder i tagfladen. Nedbøjningen i bjælken over vindfang kan skyldes den manglende modvægt på bjælkelaget.

Konklusion:

Skader som er opstået efter overtagelsen og som skyldes din ombygning er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er dig som forsikringstager der skal påvise at du har en skade omfattet af forsikringen.

...

Jeg afslutter således denne sag ,.."

Af rapport/Tilsynsnotat af 2/10 2019 fra klagers rådgivende ingeniør er bl.a. anført følgende:

"1. Indledning

Bygningsejer, [klager], havde indkaldt forsikringsselskab, Frida Forsikring Agentur A/S og undertegnede ([navn] Rådgivende Ingeniører til møde d. 05.08.2019 for at belyse hvilke skader som måtte være dækket under forsikringen. På mødet blev skævheder i tagværk og etagedæk drøftet, og der blev truffet aftale om, at årsagen til skævhederne skulle belyses.

Dansk Byggeri har udgivet en række håndbøger som anvendes til at fastlægge de tolerancer og måleregler som er normale inden for byggeriet, herunder håndbøgerne 'Tømrer / Træelementer / Snedker / Gulv / Glas-alufacader'. I nedenstående er planheder vurderet i forhold til denne håndbog.

Besigtigelse/undersøgelse er foretaget mandag den 19. august 2019.

2. Skævheder i tag og murværk

2.1. Observation

2.1.1 Alle lette indvendige skillevægge var fjernet på 1-sal. Eksisterende muret indervæg mellem billardsalon og trappe/værelse samt muret skillevæg mellem toilet og værelse var bibeholdt. De murede skillevægge stod på murede vægge i stueplan.

2.1.2 Gitterspær var opbygget på stedet med forskallingslasker på siden. Taghældning ca. 20-25 grader, spændvidde ca. 8,0 m. Varierende spærafstand mellem 86-99 cm, 14 spær i alt i tagrum. Let tagdækning i form af eternitskiffer.

Der blev konstateret følgende skævheder i tagfladen.

Spær 1 er beliggende ved altan mod syd, og spær 14 er beliggende ved altan mod nord. Nedbøjning er benævnt med en negativ værdi. Spær 1 og 14 er gavlspær. Muret skillevæg ved bad ligger ved spær 9. Den murede skillevæg ved billardsalon ligger ved spær 11.

Spær 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

mm 0 -5 -5 -2 -10 -10 -5 0 20 20 30 5 -8 0

2.1.3 Hvis man flugter taget/murværk i facaden ændrer flugten retning i længderetningen omkring den murede skillevæg ved spær 11, og falder herefter i sydgående retning mod spær 1.

2.2. Kommentar

2.2.1 De indvendige skillevægge har ikke været understøttet i stueplan, og har ikke været bærende. Fjernelse af de indvendige skillevægge er dermed ikke årsagen til de lunger der er konstateret i tagfladen. Spær er forankret/understøttet ved de murede vægge på 1-sal samt ved gavlvægge, og har derfor hindret sætninger i de områder. Dvs. ved spær 1, 9, 11 og 14.

2.2.2 Det vurderes at spær er udført efter Piece Træ 2+3 fra træbranchens oplysningsråd. Spær er ikke underdimensionerede, se bilag, spærtabel træ 2+3, som viser at spær dimensioner på spær, lasker, sømantal m.v. er overholdt.

Mindre sætninger kan være opstået som følge af glidning i samlingerne mellem lasker og spærfod/spærhoved og/eller de unøjagtigheder i forbindelse med udførelsen. Spær 11 ligger markant højere end de øvrige, hvilket bekræfter at tagfladen knækker i dette punkt, se pkt 4.1. Variationer mellem -10 til 30 mm vurderes uacceptabelt, og bør udbedres, se pkt. 2.2.3.

2.2.3 Der er sammenhæng mellem faldet i murværk og faldet i tagfladen, se afsnit 3.1 og 3.2 samt 4.1 og 4.2. Årsagen vurderes at skyldes skævheder der er opstået i forbindelse med udførelsen.

Udfaldskrav murrem:

Ankenævnet for Forsikring

11.

96022

Koter over facaden: +3/-10 mm pr. 15 m.
Faktuelle forhold: -90 mm over 9 m.
Udfaldskrav spær: Spring mellem spær max 3 mm/m.
Faktuelle forhold: Spring mellem spær op til 20 mm.
Udfaldskrav lægter: Planhed ± 3 mm/2 m.
Faktuelle forhold: Spring på op til 20 mm.

Tolerancekrav er ikke overholdt for murrem, spær og lægter. Afhjælpning vurderes kun at kunne ske udefra i form af opretning af spær.

Der foreslås følgende afhjælpning:

- Tagbeklædning fjernes.
- Lægter nedtages.
- Spær oprettes ved at laske et stykke spærtræ på siden af spærhovedet.
- Udhæng og tagrender oprettes.
- Nye lægter oplægges.
- Ny tagbeklædning.

Skønnet udgift til afhjælpning, inkl. moms:

Nedbrydning 30.000,-

Opretning 25.000,-

Ny tagbeklædning (ca. 140 m²) 140.000,-

I alt 195.000,-



(billede fra besigtigelse)



(billede taget inden klagers overtagelse af huset)

Af mail af 11/9 2020 fra selskabet til klageren er bl.a. anført følgende:

"Med henvisning til jeres mail af 24.08.2020, hvor I rykker for en afklaring, skal det hermed meddeles, at rapport fra klagers rådgivende ingeniør har været forelagt taksator [navn], der besigtigede forholdet ved anmeldelse.

[

[Klagers rådgivende ingeniør] har noteret, at - det efter hans vurdering - spær er udført efter Piece Træ 2+3 fra træbranchens oplysningsråd.

Taksator [navn] har noteret, at spær ikke er underdimensionerede, se bilag, spær-tabel træ 2+3, som viser, at spær dimensioner på spær, lasker, sømantal m.v. er overholdt.

Mindre sætninger kan være opstået, som følge af glidning i samlingerne mellem lasker og spærfod/spærhoved og/eller de unøjagtigheder i forbindelse med udførelsen.

Spær 11 ligger markant højere end de øvrige, hvilket bekræfter, at tagfladen knækker i dette punkt.

Der er sammenhæng mellem faldet i murværk og faldet i tagfladen. Årsag hertil vurderes, at skyldes skævheder, der er opstået i forbindelse med udførelsen.

Gulvkoter i billardsalon blev kontrolleret. Der blev konstateret et fald på ca. 22 mm på gulvet på tværs af bygning målt over 7,5 m svarende til et fald på 1/340.

Der blev konstateret et fald på 2-12 mm på gulvet på langs af bygning målt over 3,0 m svarende til et fald på 1/1500-1/250.

Gulvet er udført i flere lag (laminatgulv, plankegulv eller pladegulv). Fald på gulvet i billardsalonen i såvel længde som tværretningen vurderes, at være overholdt.

Grunden skråner mod syd (mod vandet). Der blev udført en prøvegravning på bygningens sydøstlige hjørne. Prøvegravningen viste faste intakte ler-aflejringer i en dybde af ca. 0,7 m under terræn. Der blev gravet ned til ca. 1,0 m under terræn uden, at nå ned til fundaments-underkant. Der blev ikke konstateret tegn på nye sætninger i fundament.

Prøvegravningen viser, at der ikke er problemer med sætning som følge af bløde aflejringer. Sætningerne vurderes, at skyldes unøjagtigheder under udførelsen eller i værste fald, at skråningen mod vandet har været ustabil under eller umiddelbart efter byggeriet.

Skævhederne vurderes, at være sjusk ved opførelsen af huset, og det har været skævt på gulve og i murværk samt i tagflade lige siden opførelsen i 1972.

Der er ikke konstateret skader som følge af skævhederne. Vi mener derfor, at der er tale om kosmetiske skader.

Det kan godt være, at der er nogle tolerancer, der ikke er overholdt jf. dagens standard, men jeres hus er 48 år gammelt."

Af brev af 6/10 2020 fra selskabets ingeniør til klager på vegne af selskabet er bl.a. anført følgende:

"Med henvisning til min besigtigelse med skadelidte [klager] på ovennævnte adresse den 1. oktober 2020, skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Relevante oplysninger

...

Ejendommen er oplyst til at være opført i 1972

Jf. brev fra Frida Forsikring af 23. september 2020 fra ... har jeg fået til opgave, byggeteknisk at foretage en undersøgelse af taget herunder om muligt fastlægge årsagen til skævheder og lunket i tagbelægningen / tagkonstruktionen.

Jeg er informeret om, at en del af min opgave, at komme med en teknisk vurdering af anmeldte forhold og uden at tage stilling til dækning eller afvisning af forholdet.

Diverse omkring huset:

Der er formodet tale om et arkitekttegnet hus i hhv. 2 og 1 plan med sadeltag og hvor vi alene skal kigge på huset i 2 plan.

Dette hus er kun lidt usædvanligt og det er pga. højden, men ellers ser alle byggetekniske tegn ud til at være udført på traditionel vis alderen taget i betragtning. Taget er udført som sadeltag med anslået 25 graders taghældning beklædt med 30 x 60 cm. asbestskiffer og dette er udført med et

større udhæng mod hhv. vest og øst (facader) og med store overdækkede verandaer mod gavle mod hhv. syd og nord.

Tagkonstruktion er indvendigt synligt via lem i loftet på 1. sal til et højt fint og tørt tagrum med en god gangbro.

Udvendig besigtigelse:

Efter skadelidtes valg blev der sat en stige op for adgang til tagfladen for besigtigelse det sted hvor der var blevet registreret den største bule og lomme på tagfladerne med henblik på at få den udvendige konklusion.

Besigtigelsen viste korrekt at der var tale om et pænt sort 30 x 60 cm. asbestskiffertag som beklædning. Overlægget blev generelt målt til 37 cm. og ligger særdeles flot igen ift. Det ligger tæt ved havet og med store træer tæt på. Der var ingen 'vippere' og ikke nævneværdigt med organiske materialer som mos eller lignende og slet ikke det sted vi især kunne se tæt på.

Der blev ikke registreret særligt med afskalninger på nederste kanter og sidekanter på skifrene hvilket ellers kan anses for normalt med en sådan geografisk placering.

At der ingen vippere er og heller ingen organiske materialer er konstateret det værste sted på tagfladen mht. bule og dal gør, at det må konkluderes, at dette ingen indflydelse har haft på dette forhold hvilket ellers er det mest almindelige hvis vi har 'skred' i konstruktionen.

Jeg kunne ikke fra stigen se en eneste defekt eller revnet skiffer på tagfladen mod vest og det vidner om et særdeles stærkt, gedigent og funktionsdueligt tag og tagbelægning.

Et enkelt sted kunne jeg se en skiffer der var sunket ca. 1 cm. ift. Normal placering og denne skal blot lægges på plads, men kan indikere, at der skal kigges lidt på at 'tagsøm' skal påregnes tjekket indenfor de nærmeste 2-3 år.

Udvendigt kan der ikke konkluderes noget mht. skade, da intet er synligt og foreløbig hælder tæsen mod at tagfladen ikke er bulet pga. ydre omstændigheder eller tekniske mangler eller for den sags skyld nedslidning.

Som jeg ser det udefra er der mange leveår tilbage på tagbelægningen.

Indvendig besigtigelse:

Vi kiggede herefter op i tagrummet og kunne her konstatere en kraftig tagkonstruktion udført som sadelspær med en spændvidde mellem mure på 8,6 m og ellers en individuel spærafstand på 89,5 – 97 cm.

Underside / overside af spær varierede i højden (målt med farvet snor) med op til 4,5 cm., det vil med andre ord sige, at højdeforskellen på det højeste spær ift. det laveste spær er i ovennævnte størrelsesorden.

Vi kiggende herefter grundigt på hele konstruktionen, både lægter, lakser, tænger og spær og kunne ikke et eneste sted se nogen form for bevægelser heller ikke i alle samlingerne og mht. sømning. Vi så heller ingen revner på skifre eller lysindfald som følge af dette og vi så heller ingen

skader ved enkelt samling på spær hvor de fleste af lægterne var samlet over dette ene spærfag, men det var heller ikke her at der kunne konstateres nogen større overfladestigning eller fald.

Det ekstraordinære store antal lægter skaber en ekstra stivhed i konstruktionen som også er værd at tage med i betragtning.

Tagrummet er meget fint tørt og det lugtede ikke indelukket eller ram og som ville kunne have indikeret udfordringer med et for højt fugtniveau.

Med alt det vi besigtigede er der kun en byggeteknisk konklusion på dette og det er, at taget har set sådan ud i rigtigt mange år uden at have lidt overlast og det er ret sikkert, at taget (dvs. spærrene alene) blot er monteret en anelse unøjagtigt hvilken er en skam, når nu taget faktisk er i en fortsat kvalitativ meget fin stand.

Generelt:

Besigtigelsen udviste samlet en pæn vedligeholdt bygning og rent konstruktivt er der ingen betænkeligheder fra min side mht. bygningens holdbarhed"

Af Police af 29/3 2019 og forsikringsbetingelserne EE33 – 22 af 22/10 2018 fremgår bl.a. følgende:

"Du har valgt en 5 årig udvidet forsikring.

Polisen er sammen med forsikringsbetingelserne vores aftale om Ejerskifteforsikring til din ejendom.

...

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1972. Tagkonstruktionen består af gitterspær med det oprindelige asbestskiffertag. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2019 og anmeldte umiddelbart herefter bl.a. lunke/skævheder på tagfladen.

Klageren ønsker, at selskabet yder dækning i overensstemmelse med de foreslåede udbedrings tiltag anført i notatet af 2/10 2019 fra klagers rådgivende ingeniør. Klageren har i klageskemaet anført sit krav som følger: Tagbeklædning fjernes, lægter nedtages, spær oprettes ved at laske spærtræ på siden af spærhovedet, udhæng og tagrender oprettes, nye lægter oplægges, ny tagbeklædning. Skønnet udgift til afhjælpning, inkl. moms: Nedbrydning 30.000 kr., Opretning 25.000 kr., ny tagbeklædning (ca. 140 m²). 140.000 kr. I alt 195.000 kr.

Til støtte for kravet har klageren blandt andet anført, at lunkerne i taget afviger fra, "hvad man må tåle og forvente af en tilsvarende tagbelægning fra 1972". Klageren henviser i den forbindelse til, at det, "må have formodningen mod sig, at man som bygherre i 1972, skulle acceptere synlige lunke i et nyopført tag", og henviser i den forbindelse til et fremlagt uddrag fra "Akademisk Arkitektforenings Generalbeskrivelse 4" fra 1962, hvoraf bl.a. fremgår, at "Lægtelængden skal normalt nå over mindst 5 spær og stød forløbes", hvilket vil sige at lægtestød skal forstærkes i det omfang det er nødvendigt, hvilket klager ikke mener er sket her i forbindelse med opførelsen af huset. Klageren mener således, at selskabet er forpligtet til at dække omkostnin-

ger til udbedring af taget, idet lunkerne på taget er en skade, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, og fordi taget på opførelsestidspunktet ikke er opført forskriftmæssigt.

Klageren har endvidere anført, at det i rapport/tilsynsnotat af 2/10 2019 fra hans rådgivende ingeniør konkluderes, at "Der er sammenhæng mellem faldet i murværk og faldet i tagfladen". Klageren har på denne baggrund anført, at lunkerne på taget er følgevirkninger af forhold, som selskabet allerede har dækket under ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved bl.a. anført, at der ikke ses utætheder i den ca. 48 år gamle skifereternittagbelægning, at skævhederne ikke skyldes skader, sætninger eller andre usædvanlige forandringer ved husets konstruktioner, idet huset er opført med skævhederne, og at tagets sædvanlige levetid i øvrigt ikke er påvirket nævneværdigt af skævhederne. Selskabet har også henvist til, at selskabets ingeniør efter besigtigelse har vurderet, "Generelt: Besigtigelsen udviste samlet en pæn vedligeholdt bygning og rent konstruktivt er der ingen betænkeligheder fra min side mht. bygningens holdbarhed". Selskabet har endvidere anført, at de konkrete luncker alene udgør et æstetisk forhold og ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning.

Vedrørende spørgsmålet, om skaden er dækket under klagerens udvidede dækning jf. punkt 21 A i forsikringsbetingelserne, har selskabet bl.a. anført, "Med henvisning til klagers rådgivende ingeniørs tilsynsnotat anfører klager, at tolerancekrav for murrem, spær og lægter ikke er overholdt. Med henvisning til bygningsingeniør [navn's] mail til FRIDA af den 29. oktober 2020 (bilag D) er der ikke i BR 66 eller øvrige bygningslovgivning gældende på op- eller udførelsestidspunktet egentlige krav til planhedstolerancen i forbindelse med sætning af spær (men alene krav til sømantal, spærdimensioner mv., som tagkonstruktionen i øvrigt opfylder jf. side 8 i klagers rådgivende ingeniørs tilsynsnotat). Skævhederne i taget er derfor ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 21A".

Af rapport/Tilsynsnotat af 2/10 2019 fra klagerens rådgivende ingeniør anføres det bl.a., "2.2. Kommentar. 2.2.1 De indvendige skillevægge har ikke været understøttet i stueplan, og har ikke været bærende. Fjernelse af de indvendige skillevægge er dermed ikke årsagen til de lunger der er konstateret i tagfladen. Spær er forankret/understøttet ved de murede vægge på 1-sal samt ved gavlvægge, og har derfor hindret sætninger i de områder. Dvs. ved spær 1, 9, 11 og 14.

2.2.2 Det vurderes at spær er udført efter Piece Træ 2+3 fra træbranchens oplysningsråd. Spær er ikke underdimensionerede, se bilag, spærtabel træ 2+3, som viser at spær dimensioner på spær, lasker, sømantal m.v. er overholdt.

Mindre sætninger kan være opstået som følge af glidning i samlingerne mellem lasker og spærfod/spærhoved og/eller de unøjagtigheder i forbindelse med udførelsen. Spær 11 ligger markant højere end de øvrige, hvilket bekræfter at tagfladen knækker i dette punkt, se pkt 4.1. Variationer mellem -10 til 30 mm vurderes uacceptabelt, og bør udbedres, se pkt. 2.2.3.

2.2.3 Der er sammenhæng mellem faldet i murværk og faldet i tagfladen, se afsnit 3.1 og 3.2 samt 4.1 og 4.2. Årsagen vurderes at skyldes skævheder der er opstået i forbindelse med udførelsen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker desuden, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Ankenævnet for Forsikring

19.

96022

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lunkerne i taget må antages at være følger af unøjagtigheder ved udførelsen af den oprindelige konstruktion i 1972, og at der ikke er oplysninger, der understøtter, at årsagen skulle være sætninger e.l.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at de konstruktionsmæssige unøjagtigheder eller lunkerne har medført skader på ejendommen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der i øvrigt ikke er forhold, der taler for, at tagets forventede levetid skulle være påvirket nævneværdigt af skævhederne, hvilket efter nævnets opfattelse understøttes af oplysningerne om tagets alder sammenholdt med de fremlagte vurderinger og fotos.

Hvad angår ulovlighedsdækningen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement) på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at det også er et krav, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne for eventuelle ulovligheder.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

96022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings