

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. november 2021 blev i sag nr. 96502:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1968 og er overtaget af klageren den 12/12 2017. Af tilstandsrapport af 8/12 2017 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:	
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagsten er generelt ældre/ oprindelige med slitage og mindre afbræk på hjørner og kanter og må ikke regnes som nye. Det ses både mod øst og vest. Note: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag. Løbende udbedringer/ udskiftninger af tagtegl må påregnes.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2	Udvendt træværk ved tag mod nord, vindskede og underhæng, er med begyndende mørhed i et område over hoveddør med nedbøjning. Note: Forholdet skønnes at forværres indenfor overskuelig tid. Ved afrensning kan der fremkomme træværk, der kræver udskiftning. Huset er generelt omhyggeligt vedligeholdt. Ejer har jf det oplyste indhentet tilbud på udbedring af forholdet.
1.8 Spær og lægter	K1	Yderste spær, vindskede, tagbelægning og underhæng i tagudhæng mod nord har betydelig nedbøjning/ skævhed ved hoveddør og ud foran kontor grundet tidligere sætning i søjlefundering for træsojle. Forholdet ses fra begge sider af nord gavlen og fra den nordligste altan. Note: Skaden er jf ejer dog ikke forværret i mange år, og forholdet er nyligt sikret af en tømrer ved mellemlæg fra spær mod søjletop. Forholdet må løbende tjekkes og eftergås med evt. supplerende mellemlæg, så det ikke forværres. Jeg må ikke rådgive i en tilstandsrapport, men det er vigtig viden for køber, at der bør indhentes et tilbud på opretning af søjle, tag og udhæng det nævnte sted. Hvis forholdet ikke løbende udbedres vil det forværres til en K2 skade.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertaget er ældre/ oprindeligt af tagpap i skrå tagflader, og er ikke ført til tagrender, men ender ud i tagudhængen. Der er ikke udført afstandslisters mellem taglægter og undertag. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for følgeskader. Løbende udbedringer må dog påregnes.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2

Søjlels fundering ved indgang har sat sig på et tidspunkt og kan stadig sætte sig langsomt, men skønnes rimelig stabil ud fra de af ejer afgivne oplysninger.
Note: Se også skader nævnt under tagspær/udhæng mod nord og den skønnede løbende nødvendige tilretning/ vedligeholdelse heraf.

Klagerens advokat har i klageskema af 16/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Den 12. december 2017 overtog Klager, sammen med ..., ejendommen beliggende ... Beboelsesbygningen på ejendommen er opført i 1968. Klager tegnede forinden overtagelsen, sammen med ..., ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring.

I forbindelse med anmeldelse af en rådskaide til [husforsikring] blev Klager gjort bekendt med, at den kraftige nedbøjning i tagkonstruktionen ikke er opstået som følge af råd, men derimod som følge af en underdimensioneret tagkonstruktion med underdimensionerede bjælkespær. Klager blev opfordret til at anmelde forholdet over sin ejerskifteforsikring, da forholdet var til stede da Klager overtog ejendommen. Skrivelse fra [husforsikring] af 16. juni 2020 fremlægges som bilag 1.

Klager anmeldte skaden og forholdet vedrørende kraftig nedbøjning i tagkonstruktionen til Gjensidige Forsikring, til dækning under ejerskifteforsikringen. Anmeldelse blev fremsendt til Gjensidige Forsikring den 17. juni 2020.

Gjensidige Forsikring afslog den 2. juli 2020 at yde dækning. Gjensidige Forsikring henviste i den forbindelse til følgende anmærkninger i tilstandsrapporten: [Punkt 1.5, 1.8 og 4.2]. ... Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 2.

Gjensidige Forsikring gjorde som grundlag for afslaget på at yde dækning gældende, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, herunder følgeskader. Endvidere udtalte Gjensidige Forsikring, at hvis Klager ikke har foretaget sig noget i forhold til forholdet, da er udviklingen af forholdet naturligt. Korrespondance mellem Gjensidige Forsikring og Klager, gengivet i hovedtræk ovenfor og nedenfor, fremlægges som bilag 3.

Klager svarede Gjensidige Forsikring den 6. juli 2020 og gjorde gældende, at det er korrekt, at udhæng er nævnt i tilstandsrapporten, men at forholdet ikke er beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, herunder at det ikke fremgår, at forholdet ses at omhandle tagkonstruktionen helt oppe fra tagryggen til tagrenden. Endvidere præciserede Klager, at sætningen i søjlefunderingen ikke har noget at gøre med udhænget, hvilket også tydeligt fremgår af [husforsikrings] skrivelse (bilag 1). Endelig oplyste Klager, at forholdet ifølge [klagerens tømrer] samt [arkitektfirma] skyldes at tagkonstruktionen er konstrueret med for stor afstand mellem spær, hvilket har resulteret i en stor lunke i tagflade over hall og forholdet kunne konstateres da ejendommen blev overtaget, men at forholdet ikke var oplyst i tilstandsrapporten. Klager opfordrede i den forbindelse Gjensidige Forsikring til at genoverveje sagen.

Gjensidige Forsikring fremsendte den 25. august 2020 en rapport fra deres [netværkshåndværker]. Rapporten fra [netværkshåndværker] fremlægges som bilag 4. Gjensidige Forsikring oplyste, at det af rapporten fra [netværkshåndværker] fremgår, at der er tale om flere forhold omkring tagkonstruktionen der ikke er hensigtsmæssige, men at fælles for dem er, at de er beskrevet i til-

standsrapporten. Endvidere oplyste Gjensidige Forsikring, at det forhold at sætningen i taget er en fejlkonstruktion er ikke noget som forsikringen dækker samt at forsikringen kun dækker fejlkonstruktioner, hvis det har givet anledning til en skade eller giver nærliggende risiko herfor.

Endvidere anfører Gjensidige Forsikring følgende:

'Ifølge oplysningerne fra tidligere ejer er det et forhold som ikke har udviklet sig i mange år, det kan derfor konstateres at der ikke er nærliggende risiko for en skade. Ligeledes skal det gøres opmærksom på at der er noteret i tilstandsrapporten at spær og lægter skal kontrolleres/udbedres løbende, hvis ikke forholdet omkring nedbøjningen skal udvikle sig.

At forholdet ikke er beskrevet udførligt nok, er ikke ensbetydende med at der er sket en skade på forholdet i ejerskifteforsikringens forstand. Ligeledes vurderer de at forholdet omkring det punkterede vindue ikke har nogen sammenhæng med de øvrige forhold omkring taget. Forholdet afvises derfor med ovenstående begrundelse.'

Den 25. august 2020 indsendte Klager en skriftlig klage til Gjensidige Forsikring, til forsikringselskabets Klageansvarlige Enhed. Klagen fremlægges som [bilag 5](#).

Den 1. december 2020 afviste Gjensidige Forsikrings Klageansvarlige Enhed klage og afviste at yde dækning. Brev fra Gjensidige Forsikrings Klageansvarlige Enhed af 1. december 2020 fremlægges som [bilag 6](#).

Anbringender

Overfor Ankenævnet for Forsikring gør Klager følgende gældende;

Det er under sagens behandling hos Gjensidige Forsikring konstateret, at der er en kraftig nedbøjning af tagkonstruktionen og at dette ses tydeligt helt fra vindskeden og ind til skorstenen. Dette fremgår udtrykkeligt af besigtigelsesrapporten fra [netværkshåndværker], jf. bilag 4 hvoraf det også fremgår, at nedbøjningen var over 5 cm på en meter. Det er ligeledes under sagens behandling hos Gjensidige Forsikring konstateret, at tagkonstruktionen er underdimensioneret og at dette skyldes, at tagkonstruktionen er opført med for stor afstand mellem spær. Det fremgår sidst i besigtigelsesrapporten fra [netværkshåndværker], jf. bilag 4, at der er sket *'skade på taget da dette er underdimensioneret til tungt tag'*.

[Klagerens tømrer] besigtigede forholdet den 11. juni 2020 men har efterfølgende fremsendt konklusionerne skriftligt. Rapport fra [klagerens tømrer] fremlægges som [bilag 7](#).

Endvidere fremgår det af rapport fra [klagerens tømrer], at *'der er brugt for lille dimensioneret tømmer og på en afstand der spænder fra 4,5 meter fra rem til rem på en 20 graders tag, hvilket er alt for lille, og derved er der sket kraftig nedbøjning af spærerne mellem remmene, der bevirker, at undertaget hænger voldsomt, og at det vand der rammer undertaget, ikke kan løbe videre ned til tagfoden, da det ikke kan løbe over den nedbøjede lunke, men vandet hober sig op og løber langs med taget ud til udhænget, hvor det afvandes langs med stjern/vindskeder, så der her er gået råd i udhænget. Selve søjlen der skulle bære remmen er ikke fastgjort til remmen som den skulle, den er kun skruet fast i stjern som pynt og har derved ingen bærende effekt. Simpelthen groft sjusk. Skaden bør hurtigst muligt udbedres, da der er stor risiko for sammenstyrtning mellem remmene ved snelast på taget.'*

Forholdet omkring underdimensioneret tagkonstruktion som følge af for stor afstand mellem spær er en åbenbar fejlkonstruktion og taget er konstrueret i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

Bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende tagkonstruktionen kan på ingen måde give anledning til, at en køber kunne eller burde forudse, at tagkonstruktionen er underdimensioneret som følge af for stor afstand mellem spær eller underdimensionerede spær. Klager og ... har således ikke været advaret mod en underdimensioneret tagkonstruktion, herunder at der er risiko for sammenstyrtning, ved gennemgang af tilstandsrapportens bemærkninger til tagkonstruktionen. Der henvises blandt andet til Ankenævnets udtalelse og afgørelse i sag.nr. 89594.

Forholdet (underdimensioneret tagkonstruktion) har dels givet anledning til en eller flere skader og giver dels nærliggende risiko for en skade.

Ad. Skader som følge af forholdet

Der konstateres råd i tagudhænget, hvor regnvand som følge af, at den kraftige nedbøjning har bevirket at undertaget hænger voldsomt, og at det vand der rammer undertaget ikke kan løbe videre ned til tagfoden. Vandet hober sig derfor op og løber langs med taget ud til udhænget, hvor det afvandes langs med stern/vindskeder.

Gjensidige Forsikring har tidligere ydet dækning til at afhjælpning af vandskade opstået ved skorstens inddækninger. Denne skade er efter Klagers mening tillige opstået som en direkte følge af den kraftige nedbøjning i tagkonstruktionen. Inddækningen omkring skorstenen havde trukket sig væk fra skorstenen som følge af tagets nedbøjning.

Ad. Nærliggende risiko for skade

Forsikringsselskabets skadekonsulent ([netværkshåndværker]) har ikke i besigtigelsesrapporten taget stilling til hvorvidt der er nærliggende risiko for skade, men har i stedet alene henvisning til udvalgte bemærkninger fra tilstandsrapporten.

[Klagerens tømrer] konkluderer, at der er risiko for sammenstyrtning ved tung snelast og at udbedring bør ske hurtigst muligt.

Der henvises blandt andet til Ankenævnets udtalelse og afgørelse i sag.nr. 89594.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående og sagens fakta, skal Gjensidige Forsikring anerkende, at den underdimensionerede tagkonstruktion som følge af underdimensionerede spær og for stor afstand mellem spær, udgør en dækningsberettigende skade og at Gjensidige Forsikring bør forpligtes til, at genoptage sagsbehandlingen og opføre Klagers erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne."

I brev af 16/4 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget vores forsikringstageres klage via deres advokat om afvist forsikringsdækning for nedbøjning i tagudhæng, søjle samt lunke på tag.

Sagens fakta

Ejendommen er opført i 1968 og er et enfamilieshus. Den 8. december 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 2). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 12. december 2017, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års [10 års] periode (**bilag A**). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**bilag B**).

...

Overordnet sagsforløb:

Få dage efter overtagelsen af ejendommen den 12. december 2017 anmelder klager 28 skadeforhold. Vi kan forstå, at ejendommen er gennemgået med rådgiver, og denne gennemgang lægger til grund for de anmeldte forhold. Som skadeforhold nr. 15 anmeldes '*Nedbøjning i tagudhæng og tagbelægning mod nord*'.

De anmeldte forhold besigtiges af taksator, ingeniør ... For aktuelle forhold konstaterer Taksator, at der midt på tagflade over hall kunne konstateres en lunke. Visuelt kunne der ikke konstateres egentlig skade. Taksator henviser til tilstandsrapportens oplysninger under punkt 1.8, men aftaler med Klager, at Klager skal fjerne nogle tegl for at afklare om der er skade på spær eller lægter i form af brud eller lignende. Taksator modtager imidlertid ikke yderligere fra Klager vedrørende dette forhold.

Først den 17. juni 2020, mere end 2½ år efter overtagelsen og den første anmeldelse, vender Klager tilbage med ny anmeldelse om forholdet, hvor Klager refererer, at [klagerens tømrer] har konstateret lunke i tagfladen, som har resulteret i punkteret vindue i hall samt råd i træværk ved udhæng. Derudover skal spær stabiliseres (bilag 3, side 8).

Vi modtager desuden taksatorrapport fra husforsikringen, som er tegnet i andet selskab. Husforsikringen afviser skaden, da der ikke er tale om en pludselig skade. Husforsikringens taksator mener, at søjle foran indgang kan være fejlkonstrueret, og ikke har bærende funktion, da rem i tag ikke er ført ud til søjle. Det ventileres, at søjlen også kan være udsmykning (bilag 1). Husforsikringens taksator anbefaler anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Vi afviser forholdet som dækningsberettigende den 2. juli 2020, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Afgørelsen påklages den 6. juli 2020, hvor Klager gør gældende, at forholdet ikke er beskrevet udførligt nok i tilstandsrapporten samt at der er tale om konstruktionsfejl, da spær afstanden er for stor, hvilket har medført punkteret vindue.

Vi foranlediger, at [netværkshåndværker] besigtiger forholdet. Netværkshåndværkeren konkluderer at spærafstanden er op til 135 cm, og at der er lunke fra stern og hen mod skorsten over hall. Det anføres, at den kraftige nedbøjning af gavlspær, svarende til det spær, der er benævnt i tilstandsrapporten. De oplyser at det punkterede glas i hallen ikke har relation til nedbøjningen (bilag 4 og **bilag C**).

Da Netværkshåndværkeren – ligesom taksator – ikke konstaterer skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdene desuden er omtalt i tilstandsrapporten fastholdes afvisningen den 25. august 2020.

Afgørelsen påklages til Klageansvarlige Enhed, som ikke finder anledning til at ændre den trufne afgørelsen, jf. bilag 6.

Hvorefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring. Forinden har Klager indhentet udtalelse samt tilbud på udbedring fra Klagers Tømrer (bilag 7 – tilbud er ikke vedlagt).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det påhviler Klager at dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at det anmeldte forhold er udtryk for dækningsberettigende skade.

Vi har under sagen gennemgået byggesagen, og kan konstatere, at ejendommen fremstår oprindeligt med tagsten og udhæng som nuværende. Spær er udført som hanebåndsspær, der spænder fra facade mod vest til væg mellem hall og garage.

Taksator oplyser, at ud fra de oprindelige tegninger er der ikke tegn på, at der er fjernet bærende vægge, som skulle medføre nedbøjning eller skade.

Ad nedbøjning

Allerede ved Taksators besigtigelse januar 2018 konstateres nedbøjning, og Taksator anmoder Klager om at foranledige mulige følger afdækket ved en undersøgelse af den underliggende tagkonstruktion ved at fjerne nogle teglsten.

Først 2½ år efter Taksators besigtigelse og dagen efter husforsikringens afslag på dækning henvender Klager sig på ny, hvor Klagers tømrer citeres for at vurdere, nedbøjning samt lunke på tag, har medført punkteret vindue samt råd i træværk ved udhæng.

Vi medgiver, at der er nedbøjning og lunke på tag, vi må dog konstatere, at der ikke er dokumentation for at antage, at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hverken Taksator eller Netværkshåndværkeren har konstateret skader som følge af nedbøjningen eller lunken på taget. I modsætning til advokatens formodning indeholder Netværkshåndværkerens skadebeskrivelsen (i bilag 4) alene en faktuel beskrivelse af de konstaterede forhold, og ikke beskrivelse af skade eller en skademekanisme, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi kan ligeledes konstatere, at husforsikringens taksator heller ikke beskriver eller angiver skademekanisme i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved nærværende klage er fremlagt udtalelse fra Klagers tømrer (bilag 7). Vi forstår, at Klagers tømrer foretager en visuel besigtigelse af forholdet medio juni 2020, da Klagers tømrer er i færd med at udføre arbejde på naboejendommen (bilag 3, side 8). Den 7. december 2020, ½ år efter besigtigelsen, fremkommer notat fra Klagers tømrer. Vi kan konstatere, at forholdet ikke er genbesigtiget, hvilket giver god mening da Klagers tømrer driver virksomhed fra [landsdel] og således ikke er lokal – eller regional tømrer. Klagers tømrer beskriver ikke destruktive indgreb jf. Taksators anbefaling, og der foreligger heller ikke dokumentation ved billeder eller lignende. Vi må herefter lægge til grund, at udtalelsen og den oplyste skademekanisme beror på de forhold, som blev konstateret ved den visuelle besigtigelse et ½ år tidligere.

Vi må afvise antagelse om, at taget ikke afvander korrekt som følge af lunken, som skulle bevirke, at vand ledes ned i udhæng, hvor det har forårsaget nedbrydning. Hverken Klagers oprindelige rådgiver, husforsikringens taksator, Netværkshåndværkeren eller Taksator har beskrevet at lun-

ken på taget skulle medføre udfordringer med at afvande tag eller vandsamling i lunken og der er heller ikke konstateret eller beskrevet skade følger efter vandskade i tagrum. I overensstemmelse med dette kan vi heller ikke konstatere, at tagfladen bærer præg af vandophobning i lunken. På samme måde kan her heller ikke konstateres, at udhæng skulle være vandpåvirket eller tegn på vandskjolder eller lignende efter en mangeårige vandpåvirkning. Endelig skal vi anføre, at terræn under udhænget i øvrigt også ville vise følger efter vandpåvirkning, hvilket heller ikke er beskrevet. Vi vedlægger desuden supplerende bemærkning fra Taksator af 14. april 2021 (**bilag D**).

For så vidt angår søjlen er der ikke grundlag for at antage, at denne skulle være bærende. Dette begrundes vi med, at den bygningssagskyndige beskriver forholdet omkring nedbøjning udførligt i tilstandsrapporten, og der påpeges ikke en sammenhæng mellem søjlen og taget rem, som ikke er ført frem til søjlen, hvilket ville være naturligt at bemærke.

Hertil kommer, at Taksator, som i øvrigt også er statiker, vurderer at søjlen ikke er fejlkonstrueret, og søjlen har en bærende funktion, da den højst sandsynlig bærer direkte under gavlspær, som sætter sig ifølge tilstandsrapporten. Taksator nævner, at det, at rem ikke er ført ud til søjlen er uden betydning, så længe der ikke ligger et spær i mellem rem og søjle, som her (**bilag D**).

Samlet må vi konstatere, at Klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at nedbøjningen, herunder lunken har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår skadebeget 'nærliggende risiko for skade' gør vi gældende, at det må antages, at såvel nedbøjningen med lunke og søjlen har været til stede i en lang årrække, muligt siden opførelsen af ejendommen for mere end 50 år siden uden at forholdet dermed har medført aktuel skade. Nu 3 år efter overtagelsen, er der heller ikke grundlag for at konstatere udvikling, hvorfor vi ligeledes må afvise, at forholdet på overtagelsestidspunktet frembød 'nærliggende risiko for skade'.

Kan klager dokumentere eller på anden måde godtgøre, at forholdene faktisk har manifesteret sig i skader, vurderer vi gerne det anmeldte på ny, jf. bilag D.

Ad tilstandsrapportens oplysninger

Advokaten gør gældende, at forholdet ikke er beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, ligesom det anføres, at det ikke fremgår, at 'forholdet ses at omhandle tagkonstruktionen helt oppe fra tagryggen til tagrende'.

Først må vi anføre, at der ikke er grundlag for at antage, at hele tagfladen skulle være påvirket, som anført af Advokaten. Der alene er konstateret en lokal lunke på taget, som beskrevet i sagen og vist ved sagens billeder (**bilag E**). Vi skal også bemærke, at der ikke er grundlag for at utæthed ved skorstensinddækning kan tilskrives lunken, jf. billeder af dette skadeforhold (**bilag F**).

Derudover er det vores opfattelse, at køber via tilstandsrapportens punkt 1.5 er gjort opmærksom på, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen er konstateret mørhed i træværk i vindskede og udhæng mod nord med anmærket med K2. Noter til beskrivelsen angiver entydigt, at forholdet skønnes at forværres indenfor overskuelig tid.

Tilstandsrapportens punkt 1.8 beskriver en betydelig nedbøjning/skævhed for yderste spær, vindskede, tagbelægning og underhæng til tagudhæng mod nord på grund af søjlefunder for træsøjle.

Noten til beskrivelsen angiver, at sælger har oplyst, at forholdet ikke er forværret i mange år. Uanset dette, anfører den bygningssagkyndige, at forholdet må tjekkes løbende og eftergås med evt. supplerende mellemlæg, så det ikke forværres. Yderligere anføres, 'at der bør indhentes et tilbud på opretning af søjle, tag og udhæng det nævnte sted'.

Vi må konstatere, at der her 3 år efter overtagelsen ikke er sket udbedring af tilstandsrapportens anmærket eller udført nærmere undersøgelser, hvorfor skadeudviklingen er en realitet.

Der er ikke grundlag for at anse beskrivelsernes for 'klart forkert beskrevet', idet beskrivelserne er misvisende eller klart ufyldstgørende, hvorefter køber ikke har mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfanget eller betydning i betragtning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Derimod er det vores opfattelse, at Klager netop med de fyldstgørende beskrivelser ordentligt og behørigt er informeret om de konstaterede forhold, herunder at der forestår aktuelle undersøgelser- og udbedringsarbejder.

Vi skal i øvrigt tilføje, at dækning efter betingelsernes punkt 19, litra a forudsætter, at det anmeldte forhold har manifesteret sig i aktuel skade, hvilket ikke er tilfældet her.

For Advokatens bemærkning om sætninger i funderingen af søjlen, skal vi anføre, at tilstandsrapporten netop under punkt 1.8. angiver, at der bør indhentes tilbud på opretning af søjle, hvorefter forholdet er bemærket i tilstandsrapporten.

Dersom forholdet omkring funderingen ikke udbedres herved, beder vi Klager om at vende tilbage, hvorefter vi gerne vurderer forholdet på ny, jf. Taksators bemærkning i bilag D.

Ad AK 89594

Sagen i kendelse angår et build-up, der var konstateret flere lunger med vand, ligesom det var konstateret at undertag var svækket i et omfang, så der var risiko for utætheder. Hertil kommer, at selskabets egen skadekonsulent ved besigtigelsen konstateret, at der var nærliggende risiko for skade. Endelig finder nævnet, at anmærkninger i tilstandsrapporten ikke er fyldstgørende.

På baggrund af disse forhold må vi konstatere, at de to sager ikke er sammenlignelige, da den her påklagede sag ikke frembyder forhold som svare til forholdene og omstændighederne i kendelsen. Afgørelsen er i øvrigt en flertalsafgørelse.

Vi bemærker, at Klagers tømrers notat i bilag 7 ikke kan føre til andet resultat."

Klagerens advokat har i brev af 17/5 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indklagedes indlæg af 16. april 2021 har givet anledning til, at Klager har indhentet vedlagt notat fra [rådgivende ingeniør] af 12. maj 2021, på baggrund af besigtigelse foretaget den 5. maj 2021. Notatet fra [rådgivende ingeniør] af 12. maj 2021 fremlægges som bilag 8.

Det fremgår af bilag 8, at ingeniøren konkluderer følgende:

'Ud fra det besigtigede samt vores statistiske beregninger af lægter og spærkonstruktion, er det vores opfattelse, at de konstaterede nedbøjninger af lægter, samt de beregnede brudspændinger i både spær og lægter er meget uacceptable, og er der reelt er risiko for brud med nedfald af dele af tagkonstruktionen til følge.

En udbedring vil alene kunne udføres ved at nedtage tagbelægningen, forstærke spær og udskifte lægter med forstærkede materialer, evt. ved hjælp af stållægter.'

Det gøres gældende, at Klager ved fremlæggelse af bilag 8, har dokumenteret yderligere, at det anmeldte forhold er udtryk for en dækningsberettigende skade, eftersom der er nærliggende risiko for skade.

Endvidere henviser Klager til Bygningsreglement for Købstaderne og landet af 1961, hvor det på siderne 54-57 samt 145 til 147 fremgår, at det er normal byggeskik, at man bygger med en spær afstand på tunge tage med 1 meter mellem spær. Bygningsreglement for Købstaderne og landet af 1961 fremlægges som bilag 9.

Endelig har Klager undersøgt forholdet nærmere og har via rådgiver fundet, at ejendommen er blevet beregnet i 1964 til at skulle have en spærafstand på 1,00 meter for at kunne holde tegltaget. Tagkonstruktionen er således ikke blevet opført ud fra de statistiske beregninger der har ligget til grund for byggetilladelsen, eftersom taget er opført med en spærafstand på 1,35 meter. Som bilag 10 fremlægges statistiske beregninger fra 1964, modtaget hos og godkendt af, ... Kommunes bygningsinspektør.

Klager fastholder, at Indklagede skal anerkende, at den underdimensionerede tagkonstruktion udgør en dækningsberettigende skade og at Indklagede bør forpligtes til, at genoptage sagsbehandlingen og opføre Klagers erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 8/7 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Notatet fra [rådgivende ingeniør] har været forelagt Taksator, som konstaterer, at notatet ikke dokumenterer at forholdene har medført aktuel skade hverken på tidspunktet for overtagelse af ejendommen i december 2017 eller i dag. Der er ikke grundlag for at antage, at der er tale om nærliggende risiko for skade, derimod har konstruktionen vist sin styrke siden opførelsen i 1968.

Vi skal i det hele henvise til vores tidligere svar af 16. april 2021, herunder anmærkninger i tilstandsrapporten om de anmeldte forhold samt løbende udbedring.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at det forhold, at en ejendom ikke er opført i overensstemmelse med projekterede tegninger eller for den sags skyld, ikke opfylder bygningsmæssige/anbefalinger på opførelstidspunktet ikke i sig selv konstituerer skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. gældende praksis.

På samme måde er det forhold, at en bygningsdel fra 1968 ikke opfylder nugældende krav heller ikke udtryk for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af brev af 16/6 2020 fra husforsikringen til klageren fremgår bl.a.:

"Den 12. juni 2020 er skaden besigtiget med [klageren] samt tømrermester. Besigtigelsen gik ud på at afklare hvorvidt der kunne konstateres rådskader i tagkonstruktionen.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres nedbøjning på tag over indgangen til ejendommen og hall. Der kunne ligeledes konstateret mindre rådskader i udhæng, underslagsbrædder og sternbeklædning.

Nedbøjning er ikke opstået grundet råd som har svækket konstruktionen, men derimod underdimensionering af bjælkespær som ligger hen over indgangspartiet og hall.

Forsikringstager oplyser ligeledes omkring punkteret termorude samt defekt skorstensinddækning som værende evt. følgeskader.

Ved besigtigelsen kunne der ligeledes konstateret råd i bunden af træsstøtte ved indgang. Træsstøtten ses også fejlkonstrueret, da bærende rem ikke ligger af på denne. Derfor har træsstøtten ingen bærende funktion end at holde tagets tagudhæng. Om dette er en fejl eller blot opstillet som udsmykning, er ikke til at vide. Det er min vurdering at denne skulle have haft en bærende funktion.

Konklusion

Træværk som er direkte udsat for vejrlig er desværre ikke omfattet og er undtaget i vilkårene ... Nedbøjningen på taget er desværre heller ikke en dækningsberettigede skade, da den er sket over tid og derfor ikke dækket i vilkårene 'Pludselig skade' jf. vilkår ...

Jeg vil derfor anbefale at anmelde forholdet vedr. nedbøjning på tag samt fejlkonstrueret træsstøtte til din ejerskifteforsikring, da forholdet var til stedet ved overtagelse af ejendommen."

I mail af 17/6 2020 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Midt på tagfladen over hall er der konstateret lunke i tagfladen, hvilket ifølge uvildig tømrer ... har resulteret i punkteret vindue i hall samt råd i træværk ved udhæng. Ifølge [tømrer] skal tagsten fjernes (og genbruges), spær skal understøttes/stabiliseres og træværk på undertag skal udskiftes. Ifølge [tømrer] har 'tømmeret en kraftig nedbøjning og hvor spær går fra limtræ til limtræ'. [Tømrer] arbejder i øjeblikket på nabohuset (nr. ...) – og jeg spurgte om han ikke ville have ulejlighed med hurtigt at kikke på vores tag – hvorefter nævnte blev konstateret."

Klageren har i mail af 9/7 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at udhæng er nævnt i tilstandsrapporten – men det er simpelthen ikke beskrevet udførligt nok, nedbøjningen ses helt oppe fra tagryggen til tagrenden.

Sætningen i søjlefundering af træsstøtten har intet med udhænget at gøre. Dette ses tydeligt i skaderapporten udarbejdet af [husforsikring], søjlen har ingen bærende funktion. Tagspær slutter konstruktionsmæssigt simpelthen for tidligt, for at søjlen har nogen funktion.

Vindue i hall er punkteret pga. tryk/nedbøjning af udhæng, vinduet var punkteret på overtagelsestidspunktet af huset.

Ifølge [tømrer] samt ... (seniorkonsulent fra [arkitektfirma]) er fejlen, at der konstruktionsmæssigt simpelthen er for langt imellem spær, hvilket har resulteret i stor lunke i tagflade over hall, som også var at konstatere på overtagelsestidspunktet af huset (samt ikke tydeligt nok beskrevet i tilstandsrapporten).

Vi mener derfor, at sagen på det kraftigste bør genovervejes – da nævnte punkter fra tilstandsrapporten intet har med konstruktionsfejlen, den tydelige lunke i tagfladen samt det punkterede vindue at gøre."

I besigtigelsesrapport af 31/7 2020 fra selskabets netværkshåndværker hedder det bl.a.:

"Kraftig nedbøjning af tagkonstruktionen, dette ses tydeligt helt fra vindskeden og ind til skorstenen. På den anden side af skorstenen er det ikke besigtiget.

Spær afstanden mellem 2 og 3 par var 135 cm og dette er for langt mellem spær for et tungt tag. Afstanden mellem 1 og 2. spær var ligeledes langt over hvad der er normalen. Udhængsspæret var også trykket meget ned, nedbøjningen kunne ikke måles ved besigtigelsen men den var over 5 cm på en meter (øjemål).

Det punkterede glas i entreen har ikke noget med taget at gøre, eksisterende opmåling har været dårlig.

Der er anmærkninger i tilstandsrapport: [punkt 1.1, 1.5 og 1.8]."

Klagerens tømrer har i notat af 7/12 2020 bl.a. anført:

"Vedr. under dimensioneret tagkonstruktion ... samt følgeskader, vedr. underdimensioneret bjælkespær.

Ved Besigtigelsen af taget d. 11/6. Blev der konstateret at der mellem remmene der går langs med bygningen, er brugt for lille dimensioneret tømmer (3*6 tommer tømmer) på en afstand der spænder 4,5 meter, fra rem til rem på en 20 graders tag, det er alt for lille. Derved er der sket en kraftig nedbøjning af spærerne mellem remmene, der bevirker at undertaget hænger voldsomt og at det vand der rammer undertaget, ikke kan løbe videre ned til tagfoden, da det ikke kan løbe over den nedebojet lunke, men vandet hober sig op og løber langs med taget ud til udhænget, hvor det afvandes langs med stern/vindskeder, så der her er gået råd i udhænget. Selve søjlen der skulle bære remmen er ikke fastgjort til remmen som den skulle, den er kun skruet fast i stern som pynt og har derved ingen bærerende effekt. Simpelthen groft sjusk.

Skaden bør hurtigst muligt udbedres da der er stor risiko for sammenstyrtning mellem remmene ved snelast på taget.

Tilbud på udbedring er vedlagt."

Af mail af 14/4 2021 fra taksator til selskabets sagsbehandler fremgår bl.a.:

"Som jeg har set konstruktionen uden at der var taget hul, så bærer søjlen gavlspæret direkte og næste spær bæres så på remmen. Derfor er der ikke behov for at rem føres ud til søjlen. Men hvis det forholder sig anderledes, så må tømrer fremsende dokumentation på dette og så vurderer vi dette. Hvis gavlspær bæres af søjlen, som jeg forventer, så vil dette sætte sig, som beskrevet i TR, når søjlen sætter sig. Men det er som sagt nævnt i TR.

Vedr. undertaget, der ikke kan afvande, så har jeg ikke set nogen dokumentation på dette og det er heller ikke oplyst at det skulle have medført skader på udhæng eller andet. Der er tale om en lukket tagbelægning og derfor er mængden af vand på undertaget meget begrænset og vil næppe medføre skader. Men hvis der kan dokumenteres skader på udhæng pga. manglende fald på undertaget, så ser vi selvfølgelig gerne på dette igen. Der ville være tydelige tegn på kraftig nedbrydning, hvis dette var et problem havde stået på i så mange år. Desuden er det beskrevet i TR, at undertaget generelt afvander ud i tagudhænget, hvilket ikke var unormalt på udførelsestidspunktet. Så om undertag afvander til facadeudhæng eller gavludhæng, mener jeg ikke gør en væsentlig forskel.

Tagkonstruktionen og belægning er ud fra oplysning i TR ældre/oprindelige og jeg mener derfor ikke der er risiko for brud i rem eller spær, da konstruktionen har fungeret igennem en meget lang årrække uden problemer. Sælger har boet i huset i 30 år og har iflg. sælgeroplysninger ikke skiftet taget, men kun udbedret knækkede tagsten.

Mht. til råd i stolpe, så mener jeg det ville have været udbedret ifm. udbedring af den K1 som en angivet i TR, hvor køber opfordres til at udbedre problemet med søjlen for at det ikke skal udvikle sig til K2. Desuden er det ikke påvist at det var til stede ved overtagelsen."

Af notat af 12/5 2021 fra rådgivende ingeniør rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr.: Besigtigelse af tagkonstruktion

Indledning

Efter aftale med [klageren], er ovennævnte ejendom besigtiget onsdag d. 5. maj 2021, med henblik på gennemgang af nedbøjninger på tagkonstruktion på fladerne samt ved gavle, samt afklaring af årsag til samme.

Forud for besigtigelsen er indhentet tegningsmateriale fra kommunens byggesagsarkiv, og endvidere er tilsendt tegninger og statiske beregninger af tagkonstruktionen fra ejendommens ejer.

Snit i ejendommen.

...

Registreringer

Ved besigtigelsen konstateredes følgende forhold:

1. Tagudhæng over hoveddør fremstår med kraftig nedbøjning

Ved besigtigelsen konstateredes kraftig nedbøjning på tagudhænget i gavlen over indgangspartiet, se billederne 2-8 sidst i nærværende notat.

I forbindelse med besigtigelsen blev tagsten demonteret, og loftrum blev besøgt. I loftrum kunne konstateres at sidste spær, var placeret ca. 200 mm fra inderside af ydervæggen vist på billede 4. Herved er taglægte udkraget ca. 700 mm, hvilket kunne bekræftes efter demontering af tagsten, se billede 7. Lægter konstateredes i dimensionen 38x56 mm.

2. Tagbelægningen fremstår med kraftige lunger

Ved besigtigelsen konstateredes tydelige kraftige lunger på selve tagfladen væk fra tagudhænget. Via besigtigelse i loftrum, kunne konstateres at spærafstand var op til 1,35 m. Af dokumenter fra ejendommens opførelse kan konstateres at spær over hall er 85x175 mm, og at afstanden mellem midterunderstøtninger af spærhovedet er ca. 5,5 m i spærhovedets retning.

Undersøgelser

Vi har udført statiske beregninger af lægte og tagkonstruktioner, og her er anvendt følgende laster, anført i beregninger af tagkonstruktionen fra opførelsen:

- Egenlast af tagkonstruktion, med tagsten, lægte, undertag og udhængsbrædder 1,2 KN/m².
- Egenlast af tagkonstruktion, med tagsten, lægte, undertag, isolering, spær og loft 1,6 KN/m².
- Karakteristisk snelast 0,75 KN/m².

Ovennævnte lastforhold svarer stort set til lastforhold, såfremt de opstilles jf. gældende Euro-codes. Eneste forskel er at snelast i dag skal regnes til 0,8 KN/m².

1. Tagudhæng ved gavl

Den statiske beregning af de udkragede lægte viser, at brudspændingen i lægterne svarer til 150 % af den tilladelige spænding, og der er således risiko for brud i lægterne.

Beregning af udbøjningen i lægterne alene for egenlast viser en langtidsnedbøjning på ca. 35 mm, hvilket svarer til en overskridelse af de nugældende vejledende maksimale udbøjningsforhold på ca. faktor 10.

2. Lunger på tagflader

Lægter:

Den statiske beregning af lægte med en spændvidde på 1,35 m viser, at brudspændingen i lægterne svarer til 125 % af den tilladelige spænding, og der er således risiko for brud i lægterne.

Beregning af udbøjningen i lægterne alene for egenlast viser en langtidsnedbøjning på ca. 35 mm, hvilket svarer til en overskridelse af de nugældende vejledende maksimale udbøjningsforhold på ca. faktor 5.

Som det ses, er der også i lægte inde på tagfladen en overskridelse af brudbæreevnen for lægterne, og en markant overskridelse af den normalt accepterede nedbøjning for lægterne. Det er vores opfattelse at de konstaterede forhold ikke er acceptable, og at der skal ske en udbedring, for at imødegå risici for brud i lægte.

Spær:

Vores statiske beregninger af spærkonstruktioner, hvor spærafstanden er 1,35 m, viser at de regningsmæssige spændinger i spærkonstruktioner kan blive 200 % af den normalt tilladelige brudspænding, hen over spærenes vederlag over ejendommens hall.

Beregning af maksimale nedbøjninger i spærkonstruktionen for egenlast alene, viser en langtids-nedbøjning der svarer til det dobbelte af hvad der normalt anses for tilladelse nedbøjning for denne type konstruktion.

Konklusion og udbedringsforslag

Ud fra det besigtigede samt vores statiske beregninger af lægter og spærkonstruktion, er det vores opfattelse, at de konstaterede nedbøjninger af lægter, samt de beregnede brudspændinger i både spær og lægter er meget uacceptable, og at der reelt er risiko for brud med nedfald af dele af tagkonstruktionen til følge.

En udbedring vil alene kunne udføres ved at nedtage tagbelægningen, forstærke spær og udskifte lægter med forstærkede materialer, evt. ved hjælp af stållægter.

...

Fotodokumentation

Billede 1. Ejendommen set mod hovedindgang.

Billede 2. Udhæng bøjer kraftigt ned.

Billede 3. Nærbillede af foregående billede. Sidste spær ligger af yderst på den udkragede rem. Lægter i udhænget bøjer kraftigt ned, og derved op på den anden side af spæret.

Billede 4. Udhæng bøjer kraftigt ned.

Billede 5. Udhæng ses at bøje kraftigt ned.

Billede 6. Loftrum. Sidste spær mod gavl er placeret ca. 200 mm fra inderside af gavlvæg.

Billede 7. Lægter ses at være udkraget ca. 700 mm i udhænget.

Billede 8. Vaterpas på underside af lægte, viser kraftig nedbøjning af lægten.

Billede 9. Tagfladen fremstår generelt med ret tydelig nedbøjning.

Billede 10. Tagfladen fremstår generelt med kraftig tydelig nedbøjning."

Taksator har i mail af 11/6 2021 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Jeg har set notat igennem og spørgsmålet er jo om det er praksis eller teori, der er afgørende for ejerskifte.

Konstruktionen har holdt siden 1968, så derfor mener jeg den har bevist sin styrke.

Jeg kan heller ikke se at man på noget tidspunkt i forbindelse med bygningsundersøgelserne har konstateret brud på spær eller lægter, som skulle tyde på at brudspændingen har været overskredet siden 1968. Jeg mener derfor ikke man kan tale om risiko for skade.

Vi har så vidt jeg kan se ikke modtaget beregningerne, men synes heller ikke de er væsentlige ud fra ovenstående betragtning, da man som sagt må kunne forvente tegn på brud efter så mange år, hvis der skulle være et problem.

Angivelserne af tilladelig nedbøjning er som [ingeniør] skriver kun vejledende.

Mht. selve notatet, så undrer jeg mig over at der regnes med en egenlast på 1,6 kN/m² for tag og loft. Mig bekendt regner man normalt med 0,6 kN/m² for tegl og 0,3 kN/m² for loft, isolering og spær. Men der kan selvfølgelig være nogle særlige forhold mht til loft og tagopbygning, som gør sig gældende, de fremgår bare ikke af notatet.

Jeg kan heller ikke umiddelbart se hvor spændvidden på 5,5 meter kommer fra, da det på snit A-A ser ud til at maks. spændvidde er 4,8 meter og det fremgår heller ikke hvordan spæret er regnet. Er det betragtet som en kontinuerlig bjælke over flere fag eller som en simpelt understøttet over et fag. Dette kunne forklare hvorfor man kommer frem til så stor spændinger, men som sagt mener jeg ikke dette er afgørende for vores vurdering, da der ikke er påvist tegn på brud.

Nedbøjningen af tagudhæng er desuden beskrevet i tilstandsrapport og desuden med kommentar om at der bør indhentes et tilbud på opretning af spær og lægter."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

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

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 12/12 2017. Huset er opført i 1968 og har sadeltag med teglsten. Ved gavl mod nord – hvor der er indgangsdør og indvendigt en hall – er der på den østlige side af gavlen et tagudhæng og en træstøtte yderst fra udhænget ned til terræn.

Klageren anmeldte få dage efter overtagelsen en række skadeforhold, herunder at der var nedbøjning i tagudhæng og tagbelægning mod nord. Forholdet blev besigtiget af taksator, og selskabet har oplyst, at taksator kunne konstatere en lunke midt på tagfladen over hall, men visuelt ingen egentlig skade. Taksator henviste til tilstandsrapportens oplysninger i punkt 1.8 og opfordrede klageren til at fjerne nogle tegl for at afklare, om der var skade på spær eller lægter. Den 17/6 2020 kontaktede klageren selskabet på ny med oplysning om, at det nu var konstateret, at spær var underdimensionerede og havde for stor spærafstand. Klageren kræver, at selskabet yder forsikringsdækning for den underdimensionerede tagkonstruktion.

Selskabet har anført, at der ikke er forhold ved tagkonstruktionen, som har ført til skade, eller som udgør en nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at ejendommen oprindeligt i byggesagen fremstår med tagsten og udhæng som nuværende, og at der således næppe er sket væsentlige ændringer i ejendommens konstruktion. Nedbøjningen med lunken og søjlen må antages at have været til stede i mange år – muligvis siden opførelsen for over 50 år siden – uden at forholdet har medført aktuel skade. Selskabet har også anført, at skadeforholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapportens beskrivelse ikke er klart forkert.

Klagerens husforsikrings taksator har i brev af 16/6 2020 anført, at han ved besigtigelse kunne konstatere en nedbøjning på tag over indgangen til ejendommen og hall, hvilket han vurderer skyldes underdimensionering af bjælkespærerne. Der sås råd i bunden af træesøjlen ved indgang. Træsøjlen sås fejlkonstrueret, da den bærende rem ikke ligger af på søjlen.

Klageren har i mail af 9/7 2020 anført, at hans tømrer oplyser, at der midt på tagfladen er en lunke, og at dette har resulteret i et punkteret vindue i hall samt råd i træværk ved udhæng. Tømreren vurderer, at spær skal understøttes/stabiliseres, og der skal udskiftes træværk på undertaget.

Af rapport af 31/7 2020 fra selskabets netværkshåndværker fremgår det, at der ses kraftig nedbøjning af tagkonstruktionen – helt fra vindskeden og ind til skorstenen. Der måles en spærafstand på 135 cm, hvilket er for meget ved et tungt tag. Udhængsspæret var også trykket me-

get ned – på øjemål over 5 cm på en meter. Det punkterede glas i entreen vurderes at skyldes dårlig opmåling, og det har ikke noget med taget at gøre.

Klagerens tømrer har i notat og tilbud af 7/12 2020 – udarbejdet på grundlag af besigtigelsen den 11/6 2020 – anført, at der mellem tværgående remme er brugt 3*6 tommer tømmer, hvilket er for lav dimension ved en spændvidde på 4,5 m fra rem til rem på et 20 graders tag. Der er sket kraftig nedbøjning af spærene mellem remme. Undertaget hænger voldsomt og afvander sidelæns ud i udhænget, så der er gået råd i dette. Søjlen, der skulle bære remmen, er ikke fastgjort, som den skulle være, men er kun skruet fast i stern til pynt og har ingen bærende effekt, hvilket er groft sjusk. Der er stor risiko for sammenstyrtning mellem remmene ved snelast på taget.

Taksator har i mail af 14/4 2021 anført, at hans vurdering uden destruktive undersøgelser er, at søjlen bærer gavlspæret, og næste spær bæres på remmen, der derfor ikke behøver at være ført ud til søjlen. Hvis søjlen sætter sig, vil gavlspær sætte sig, og det er beskrevet i tilstandsrapporten. Der foreligger ikke dokumentation for, at undertaget ikke kan afvande, og mængden af vand på undertaget er meget begrænset. Henset til, at tagkonstruktion og belægning er den oprindelige, vurderer taksator, at der ikke er risiko for brud i rem eller spær, da konstruktionen har fungeret i en meget lang årrække uden problemer.

Af ingeniørnotat af 12/5 2021 rekvireret af klageren fremgår det (jf. punkt 1), at der kunne registreres kraftig nedbøjning på tagudhænget i gavlen over indgangspartiet. Efter demontering af tagsten sås det, at sidste spær er placeret ca. 200 mm fra indersiden af ydervæggen, og taglægter er herved udkraget ca. 700 mm. Lægter er i dimensionen 38*56 mm. Der kunne videre (jf. punkt 2) konstateres tydelige, kraftige lunker på selve tagfladen væk fra tagudhænget. I loft rummet sås det, at spærafstand var op til 1,35 m. Ifølge byggesagsdokumenter er spær over hall 85*175 mm, og afstanden mellem midterunderstøtninger af spærhovedet ca. 5,5 m i spærhovedets retning. Ingeniørfirmaet har udført statiske beregninger af lægter og tagkonstruktioner. Ingeniøren anfører angående tagudhænget (punkt 1), at de statiske beregninger af de udkragede lægter viser, at brudspændingen svarer til 150 % af den tilladelige spænding, og der er

derfor risiko for brud i lægterne. Beregningerne viser desuden en langtidsnedbøjning på ca. 35 mm i lægter for egenlasten alene, hvilket svarer til en overskridelse af nugældende vejledende maksimale udbøjningsforhold med en faktor på ca. 10. Ingeniøren anfører angående lunker på tagflader (punkt 2), at de statiske beregninger viser en brudspænding i lægter, der svarer til 125 % af den tilladelige spænding, og der er derfor risiko for brud i lægterne. Beregningerne viser desuden en langtidsnedbøjning af lægter på ca. 35 mm alene for egenlast, hvilket svarer til en overskridelse af nugældende vejledende maksimale udbøjningsforhold med en faktor på ca. 5. Beregningerne viser videre, at de regningsmæssige spændinger i spærkonstruktionen over hall kan blive 200 % af den normalt tilladelige brudspænding, og at nedbøjninger i spærkonstruktionen for egenlast alene viser en langtidsnedbøjning svarende til det dobbelte af, hvad der normalt anses for tilladelig nedbøjning for denne type konstruktion. Ingeniøren konkluderer, at de konstaterede nedbøjninger af lægter og de beregnede brudspændinger i både spær og lægter er meget uacceptable, og at der reelt er risiko for brud med nedfald af dele af tagkonstruktionen til følge. En udbedring vil alene kunne udføres ved at nedtage tagbelægningen, forstærke spær og udskifte lægter med forstærkede materialer.

Taksator har i mail af 11/6 2021 anført, at man ikke under bygningsundersøgelserne har konstateret brud på spær eller lægter, som kunne tyde på, at brudspændingen har været overskredet siden 1968. Dette må være afgørende. Angivelserne af de tilladelige nedbøjninger er kun vejledende. Konstruktionen har holdt siden 1968, og man kan ikke nu tale om risiko for skade. Taksator anfører videre, at han undrer sig over, at ingeniøren har regnet med en egenlast på 1,6 kN/m² for tag og loft, da man normalt regner med 0,6 kN/m² for tegl og 0,3 kN/m² for loft, isolering og spær. Han kan heller ikke se, hvor ingeniørens angivelse af en spændvidde på 5,5 m kommer fra, da det ifølge byggetegning A-A ser ud til, at den maksimale spændvidde er 4,8 m. Taksator anfører også, at han ikke kan se, om ingeniøren regner spær som en kontinuerlig bjælke over flere fag eller som simpelt understøttet over ét fag.

Af tilstandsrapportens punkt 1.8 fremgår det med karakteren K1, at "yderste spær, vindskede, tagbelægning og underhæng i tagudhæng mod nord har betydelig nedbøjning/skævhed ved hoveddør og ud foran kontor grundet tidligere sætning i søjlefundering for træsojle. Forholdet

ses fra begge sider af nord gavlen og fra den nordligste altan. Note: Skaden er jf. ejer dog ikke forværret i mange år, og forholdet er nyligt sikret af en tømrer ved mellemlæg fra spær mod søjletop. Forholdet må løbende tjekkes og eftergås med evt. supplerende mellemlæg, så det ikke forværres. Jeg må ikke rådgive i en tilstandsrapport, men det er vigtig viden for køber, at der bør indhentes et tilbud på opretning af søjle, tag og udhæng det nævnte sted. Hvis forholdet ikke løbende udbedres, vil det forværres til en K2 skade."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den del af det anmeldte skadeforhold, som vedrører nedbøjning af tagudhænget – i ingeniørnotat af 12/5 2021 betegnet som punkt 1 – er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.8. Nævnet finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten angående nedbøjning af tagudhænget ikke er klart forkert. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for udbedringsarbejde i relation til nedbøjning af tagudhænget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i tilstandsrapportens punkt 1.8 beskrives, at der er betydelig nedbøjning ved yderste spær, vindskede, tagbelægning og underhæng i tagudhæng mod nord. Dette angår således området omkring tagudhænget. Den bygningsagkyndige har anført, at det er vigtig viden for køber, at der bør indhentes et tilbud på opretning af søjle, tag og udhæng det nævnte sted, og at forholdet kan forværres til en K2-skade, hvis det ikke løbende udbedres. Nævnet finder, at klageren på grundlag af beskrivelsen i punkt 1.8 har haft mulighed for at tage i betragtning, at nedbøjningen ved udhænget kræver udbedring, og at det kunne være nødvendigt at oprette ikke blot søjlen, men også selve taget og udhænget det nævnte sted.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at den del af det anmeldte skadeforhold, som vedrører lunger på selve tagfladen væk fra udhænget – i ingeniørnotat af 12/5 2021 betegnet som punkt 2 – ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapportens punkt 1.8 angår efter sin ordlyd alene nedbøjning/skævhed ved "yderste spær, vindskede, tagbelægning og underhæng i tagudhæng mod nord" og ikke tagfladen væk fra udhænget. I tilstandsrapporten kobles nedbøjning/skævhed det nævnte sted sammen med sætninger af træstolpen under udhænget, hvilket er uden relation til lunger på tagfladen væk fra udhænget.

Nævnet finder for så vidt angår lunger på tagfladen væk fra udhænget, at klageren har antageliggjort, at der kan være forhold ved tagkonstruktionen, som medfører nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i form af svigt og brud i tagkonstruktionen. Selskabet skal derfor afholde udgiften til en ny sagkyndig undersøgelse, der skal beskrive, vurdere og konkretisere risikoen for brud og foreslå en udbedringsmetode for forstærkning af spær og lægter omkring lunger på tagfladen væk fra udhænget, i det omfang dette skønnes nødvendigt. Den sagkyndige skal i givet fald anslå udgiften til ubedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygnings-sagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i ingeniørnotat beskrives, at der er tydelige, kraftige lunger på selve tagfladen væk fra tagudhænget. Også selskabets taksator, netværkshåndværkeren og klagerens tømrer har konstateret lunger på tagfladen. Selskabet har ikke i en sådan grad, at nævnet kan vurdere forholdet, konkretiseret, at der ikke er nærliggende risiko for brud.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det efter det oplyste er godtgjort, at nedbøjningerne kan henføres til en underdimensionering af tagkonstruktionens træbjælker og for stor afstand mellem spær. Tagkonstruktionen er således svagere end sædvanligt for tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at ingeniøren i notatet af 12/5 2021 anfører, at han har foretaget konkrete statiske beregninger for konstruktionen, og at det på grundlag af disse beregninger må konkluderes, at der er meget uacceptable nedbøjninger af lægter og brudspændinger i spær og lægter, og at der reelt er risiko for brud med nedfald af dele af tagkonstruktionen til følge.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

21.

96502

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal afholde udgiften til en sagkyndig undersøgelse, der skal beskrive, vurdere og konkretisere risikoen for brud og foreslå en udbedringsmetode for forstærkning af spær og lægter omkring lunger på tagfladen væk fra udhænget, i det omfang dette skønnes nødvendigt. Den sagkyndige skal i givet fald anslå udgiften til ubedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen