

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 97501:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1903, hvor stuehuset er ombygget i 1998, så en tidligere stald beliggende i forlængelse af stuehuset er lagt til boligen. Ejendommen blev overtaget af klageren den 26/12 2016.

Af tilstandsrapport af 7/12 2016 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

2.

97501

"

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:	
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpladerne fremstår forvitret på kanter. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for fugtindtrængning, da tagpladerne er asbestholdige.
	K1	Tagflader er alge- og mosbegrøede. Det ses f.eks. mod nord. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er en utæt samling i tagrenden mod syd. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.
	K1	Rendejern under tagrender og hængsler ved tagnedløb fremstår med rust.
1.8 Spær og lægter	K1	Spær/lægter på tagflader nærmest bygning B (med stålplader) vurderes underdimensionerede/for stor spærafstand. Note: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt pga. der er udført opretning med nye planker/spær.
...		
9. Løfter/etageadskillelser		
9.1 Løfter/etageadskillelser	K1	Der er mindre skævheder i lofter flere steder. Note: Forholdet er normalt forekommende for bygninger af denne alder, og der skønnes ikke at være risiko for svigt.
9.2 Loftbeklædning	K2	Nedsænkede lofter er nedbojet flere steder f. eks i gang/bryggers og i værelse. Note: Løfter giver efter ved tryk, hvilket indikerer svigt i ophængning.

"

I klageskema af 8/11 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND

Indklagede tilpligtes at anerkende, at forholdene påvist vedrørende klagers ejendoms statiske konstruktion/jernbjælker er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikring.

SAGSFREMSTILLING

Indklagede købte med overtagelse d. 26/12 2016 ejendommen beliggende ..., ... og tegnede i denne forbindelse ejerskifteforsikring hos indklagede, policenr. Policen og tilhørende betingelser vedlægges som **bilag 1**.

Ifølge ejendommens BBR-meddelelse består ejendommen af et stuehus og et udhus opført i 1903. Stuehuset er ombygget i 1998, således at en tidligere stald beliggende i forlængelse af stuehuset er lagt til boligen. BBR-meddelelsen vedlægges som **bilag 2**.

Den del af ejendommen, der forud for ombygningen i 1998 fungerede som stald, er konstrueret med et nedforskallet loft, der er udført med IP100 stålprofiler, mellem hvilke der spænder et hvælvingdæk i tegl.

Klager konstaterede i forbindelse med en værelsesrenovation nogen tid efter sin overtagelse af ejendommen, at loftet over denne del af boligen så 'usikker' ud, hvorfor klager anmeldte forholdet til indklagede.

D. 08/03 2021 afviste indklagede dækning af det anmeldte forhold med henvisning til, at forholdet ifølge indklagede er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 9.2., og at indklagede på baggrund af oplysninger fra dennes konsulent, ..., der besigtigede ejendommen d. 18/02 2021, ikke mente, at de påviste forhold går udover, hvad klager måtte forvente på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten. Indklagedes afvisning vedlægges som **bilag 3**.

D. 15/03 2021 henvendte klager sig til indklagede med bemærkninger til det givne afslag og med billeder af loftet. Klager gjorde opmærksom på, at indklagedes konsulent alene havde besigtiget værelser og gang indvendigt, og at klager selv havde rekvireret assistance fra en sagkyndig, der vurderede, at skaderne på ejendommens jernbjælker er gennemgående i hele konstruktionen. Klager meddelte derfor, at klager ønskede at gå videre med sagen. Klagers henvendelse og de medsendte billeder vedlægges som **bilag 4**.

D. 06/04 2021 konstaterede indklagede, at det på baggrund af de af klager givne oplysninger var nødvendigt at genbesigtige ejendommen, hvorfor indklagedes konsulent [anden konsulent] besigtigede ejendommen d. 08/04 2021. På baggrund af [konsulentens] besigtigelse af ejendommen meddelte indklagede d. 19/04 2021, at indklagede kunne tilbyde dækning til, at 'det tærede I-jern sikres med I-jernprofil fra oversiden omtrent der, hvor den tidligere skillewæg har været. Jernprofilen lægges på tværs af de eksisterende profiler og understøttes på de to nærmeste profiler. Den skadede profil fastholdes til den nye profil med en bøjle. Løse sten fastmures.' Dækningstilsagnet er givet på baggrund af, at [konsulenten] ved sin besigtigelse fandt, at der tidligere havde været skorsten og fyrrum, og at indklagede derfor vurderede, at årsagen til rust og gennemtæring af I-jernprofilet er utætheder ifm. skorstenen og fyrrummet. Det fremgår derudover, at 'gennemtæring vurderes kun at være i værelset, og der er ikke noget, der indikerer gennemtæring andre steder på loftet'. Indklagedes mail vedlægges som **bilag 5**.

Da klager på baggrund af indklagedes dækningstilsagn af 19/04 2021 igangsatte reparationen af det, der på daværende tidspunkt formodes at være et forhold, der var afgrænset til det sted på ejendommen, hvor der tidligere havde været skorsten og fyr, konstateres det, at skaderne på jernbjælkerne går igen i de tilstødende rum. Dette meddeltes herefter indklagede, der d. 27/04 2021 imidlertid afviste yderligere dækning end givet ved tilsagnet af 19/04 2021, hvilket fortrinsvist skyldes, at jernbjælkerne efter indklagedes opfattelse vurderes at have udtjent deres levetid, hvorefter indklagede har henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7. Indklagedes afvisning vedlægges som **bilag 6**.

Straks herefter rekvirerede klager assistance fra [arkitektfirma], der besigtigede ejendommen d. 28/04 2021. I samme forbindelse antog klager [ingeniørfirma] til at besigtige ejendommen d. 19.05 2021. På baggrund af sin besigtigelse udarbejdede [medarbejder] fra [ingeniørfirma] et notat om de observerede forhold. Af notatet fremgår, at ejendommens stålprofiler fremstår stærkt korroderet, og at bæreevnen utvivlsomt er nedsat. Ydermere fremgår, at ejendommen som følge af stålprofilernes stærke nedbrydning må anses for særdeles farlig, idet der er risiko for kollaps. Notatet fremlægges som **bilag 7**.

På baggrund af sin besigtigelse af ejendommen og gennemgang af sagens bilag, herunder særligt [ingeniørfirmas] notat, udarbejdede [arkitektfirma] d. 07/06 2021 et notat, hvoraf det overordnet fremgår, at [arkitektfirmaet] stiller sig uforstående overfor indklagedes afvisning af dækning og begrundelse herfor.

Det fremgår af notatets 'konklusion på punkt 2', at [arkitektfirma] ikke kan forstå, hvorfor indklagede i forbindelse med sit dækningstilsagn af 19/04 2021 på den ene side konkluderede, at rust og gennemtæring af I-jernprofilet skyldes utætheder, mens indklagede i sin afvisningsskrivelse af 27/04 2021 på den anden side konkluderede, at rust og gennemtæring skyldes, at I-jernprofilet har udtjent sin levetid. Derudover afviser [arkitektfirma], at jernbjælkerne skulle have udtjent deres levetid, idet der findes mange bygninger af samme alder og med samme hvælvingsdæk som det, der findes på klagers ejendom, der på ingen måde har mistet deres konstruktive bæreevne og styrke på grund af gennemtæring. [Arkitektfirmas] notat vedlægges som **bilag 8**.

På baggrund af [ingeniørfirmaets] og [arkitektfirmaets] observationer og konklusioner, indgav [klageres advokat] d. 30/07 2021 på vegne af klager klage til indklagedes interne klageafdeling. Klagen vedlægges som **bilag 9**.

Indklagede meddelte d. 23/09 2021, at indklagede fastholder sin afvisning af dækning. Det fremgår af afvisningen, at indklagedes opfattelse er, at jernbjælkerne ikke kan forventes at ville have en levetid på mere end 70-80 år. Derudover fremgår det, at indklagede ikke mener, at jernbjælkerne giver anledning til nærliggende risiko for skade. Indklagedes afvisningsskrivelse vedlægges som **bilag 10**.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at forholdene påvist vedrørende ejendommens statiske konstruktion udgør en skade i ejerskifteforsikringen og mindstebekendtgørelsens forstand, jf. bilag 1, pkt. 3.1 samt pkt. 2 i bilag 1 til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ('mindstebekendtgørelsen'). Det fremgår heraf, at ejerskifteforsikringen blandt andet dækker udbedring af aktuelle skader. Hermed forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det må ud fra det foreliggende klart lægges til grund, at de påviste forhold vedrørende ejendommens statiske konstruktion er omfattet af denne skadesdefinition. Det må således også betragtes som en retsvildfarelse, at indklagede tilsyneladende alene har taget hensyn til, om forholdene giver anledning til nærliggende risiko for skade. Hertil bemærkes dog for en god ordens skyld, at det er meget vanskeligt at se, på hvilken måde forholdene vedrørende ejendommens statiske konstruktion – udover i sig selv at udgøre en skade – ikke tillige må antages at give anledning til nærliggende risiko for skade, når henses til, at [ingeniørfirma] har konkluderet, at ejendommens statiske konstruktion er så ringe, at ejendommen er i fare for at kollapse.

at det i overensstemmelse med sædvanlige bevis- og forsikringsretlige principper påhviler indklagede at bevise, at eventuelle begrænsninger i forsikringsdækningen finder anvendelse. Dette ses ikke at være tilfældet. Tværtimod er der med [arkitektfirmas] notat af 07/06 2021 sket en afvisning af rigtigheden af indklagedes påstand om, at jernbjælkerne har udtjent deres levetid.

at forsikringsydelsen skal udmåles efter principperne om nyværdierstatning, jf. mindstebekendtgørelsens bilag 2."

Selskabet har af 10/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører rustede jernprofiler i hvælvingeloftet i en ældre staldbygning, som er ombygget til beboelse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om almindelig udløb af levetid.

Supplerende sagsfremstilling

Klager har fremlagt en fyldestgørende sagsfremstilling. Supplerende oplyses det, at klager i forbindelse med handlen af ejendommen beliggende på ..., ... har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 8. februar 2021 anmelder klager staldloftet og jernprofiler. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 18. februar 2021 og den 8. april 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat 1 fremlægges som **bilag B**, og besigtigelsesnotat 2 fremlægges som **bilag C**.

Klager har fremlagt udvalgt korrespondance mellem klager og DBF. Resten af korrespondancen fremlægges som **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende dækning af udbedring af hele loftet i staldbygningen, ligesom klager kræver, at erstatningen opgøres i henhold til principperne om nyværdierstatning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 26. december 2016 var forhold ved hvælvingeloftet, som udgjorde en dækningsberettigende skade herunder en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved hvælvingeloftet, som udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et landhus fra 1903, hvor der er sket ombygning af husets stald i forlængelse af stuehuset i 1989. Byggesag for ombygning af staldbygning til beboelse fremlægges som **bilag E**. I den gamle stald er der nedsænkede panellofter i en lægtekonstruktion, som er fastgjort til det gamle staldloft. Det oprindelige loft er hvælvingeloftet bygget op over i-jernprofiler, og hvælvingedækket er udført i tegl og efterfølgende kalket. Jernprofilerne er ikke korrosionsbeskyttet, hvilket var almindeligt efter datidens gængse byggeskik.

Besigtigelseskonsulenterne kan ved begge besigtigelser konstatere, at den blottede jernprofil er kraftigt nedbrudt. Ved anden besigtigelse konstaterer besigtigelseskonsulenten ligeledes, at der er en nedbøjning og et par løse tegl i hvælvingen. Konsulenten på anden besigtigelse kan ikke måle aktuelle forhøjede fugtniveauer i forskallingen af det nedsænkede loft.

Besigtigelseskonsulenten ved den anden besigtigelse (bilag C) konkluderer i første omgang, at årsagen til tæringen på jernprofilen kommer fra en gammel vandindtrængning i taget i forbindelse med det nu nedlagte fyrrum og skorsten. På besigtigelsestidspunktet kan der ikke måles aktuelle forhøjede fugtniveauer i forskallingen af det nedsænkede loft.

Besigtigelseskonsulenten baserer sin konklusion på, at rusten i jernprofilet, som på dette tidspunkt er det eneste, som er tilgængeligt for besigtigelseskonsulenten (de andre værelser er der fortsat nedsænkede lofter), er koncentreret omkring, hvor den forhenværende skorsten har gennemtrængt taget.

På denne baggrund vurderer skadebehandleren, at der er tale om en dækningsberettigende skade forårsaget af fugtpåvirkning fra den tidligere skorsten, hvorefter DBF tilbyder dækning for udførelse af ny jernprofil. Besigtigelseskonsulenten vurderer på dette tidspunkt, at gennemtæringen af jernprofilen kun er til stede i det midterste værelse mod syd, da besigtigelseskonsulenten ikke kan se indikationer af andre gennemtæring i andre steder på loftet i værelset eller stalden i øvrigt.

Efterfølgende oplyser klager efter nedtagning af de nedsænkede lofter i resten af den forhenværende staldbygning, at der også kan ses tæring på jernprofilerne i hvælvingeloftene i de andre værelser. På denne baggrund vurderer besigtigelseskonsulenten nu, at bjælkernes stand er et udtryk for, at jernprofilerne har udtjent deres levetid, og skadebehandleren oplyser klager, at selvsagnet på denne baggrund ikke kan tilbyde dækning af resten af lofterne, jf. punkt 4.7. i forsikringsbetingelserne, men at dækningstilsagnet af jernprofilen i det midterste værelse stadig består.

Konsulenten baserer sin konklusion på, at staldbygningen er opført i 1903, og at jernprofilerne dermed er 118 år gamle. Indtil slutningen af 1980'erne har staldbygningen være en uopvarmet bygning, sandsynligvis med dyrehold, hvilket er et ekstremt miljø med mulighed for opfugtning af konstruktionerne.

Besigtigelseskonsulenterne har ikke konstateret usædvanlige byggemetoder eller fejl ved konstruktionen af hvælvingeloftene ved nogle af besigtigelserne, ligesom der ikke er konstateret fejlkonstruktioner i tagrummet over værelserne og lofterne.

Klager har efterfølgende fået foretaget en besigtigelse af [ingeniørfirma] af hvælvingeloftene. Ingeniørerne konkluderer i sit notat, at konstruktionens statiske system er svækket. Ingeniøren oplyser imidlertid ikke årsagen til svækkelsen af jernprofilerne.

Derudover har klager fremlagt et notat fra [arkitektfirma], som ligeledes konkluderer, at jernprofilerne ikke har været stabile eller intakte på klagers overtagelsestidspunkt, baseret på DBF's besigtigelseskonsulents oplysning om, at der ikke kan måles forhøjede aktuelle fugtværdier.

DBF er ikke uenige i, at hvælvingeloftet er svækket, og at det ikke er muligt at eftervise dets stabilitet og statik. Det er DBF's opfattelse, at årsagen til svækkelsen er, at profilerne har udtjent sin levetid.

Klagers ingeniør oplyser i sit notat, at lofterne formentlig har været svækket og jernprofilerne tæret ved opsætning af de nedsænkede lofter i 1989. Som det oplyses af DBF's klageansvarlige i klagers bilag 10, så er der - trods svækkelsen formentlig allerede har været til stede i slutningen af 1980'erne - ikke sket skader i 2021, altså godt 32 år senere.

På billederne som er fremsendt af klager den 26. april 2021, og som fremlægges som **bilag F**, kan der et enkelt sted ses revner og nedfaldne tegl (se billede 2). Der kan derudover ikke ses tegn på, at teglene i loftet har dannet revner som følge af korrosionen af jernprofilerne.

Da der ikke er konstateret konstruktionsmæssige fejl ved udførelsen af hvælvingeloftet af besigtigelseskonsulenten, ingeniøren eller arkitekten, og da der ikke er konstateret andre vandindtrængninger eller andre årsager til konstruktionens svækkelse ud over hvad selskabet allerede har tilbudt dækning af, må det konkluderes, at hvælvingeloftet og jernprofilerne generelt har udtjent sin levetid, hvilket falder udenfor forsikringens dækningsomfang, jf. punkt 4.7 i forsikringsbetingelserne.

Det kan ikke forventes, at jernprofilerne er korrosionsbeskyttet, særlig henset til staldens alder og byggemetoden ved opførelsestidspunktet, og det er derfor forventeligt, at jernprofilerne vil korrodere over tid, og efter 118 år er udskiftningsmodne.

Hertil kommer vurdering af, hvorvidt hvælvingeloftets tilstand kan siges at være dækket under ejerskifteforsikringens skadebegreb om nærliggende risiko for skade. Til brug for denne vurdering er det afgørende overtagelsestidspunktet den 26. december 2016. Over fire år efter overtagelsen af ejendommen kan der ikke konstateres aktuelle skader som følge af jernprofilernes stand. Der er derfor ikke tale om nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endeligt kan det bemærkes, at såfremt der er tale om dækningsberettigende skade, opgøres erstatningen i henhold til kapitel 5 i forsikringsbetingelserne, som klager har fremlagt. Ved udskiftning af bygningsdele foretages der afskrivning i henhold til punkt 5.3. i betingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 26. december 2016 var forhold ved hvælvingeloftet, som går ud over, hvad der må forventes af lignende bygninger samme alder og byggemetode udover udførelse af én ny jernprofil på oversiden af den eksisterende, som DBF gav dækning for den 19. april 2021.

Ligeledes gør DBF gældende, at klager ikke udover standen på de tærede jernprofiler har påvist en skadeudvikling ved loftet, som indikerer, at der på overtagelsestidspunktet den 26. december 2016 var en konkret og nærliggende risiko for kollaps."

Klagerens advokat har i brev af 21/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"JERNPROFILERNES LEVETID

Klager konstaterer, at selskabet fastholder, at jernprofilerne har udtjent deres levetid. Klager konstaterer samtidig, at selskabet tilsyneladende alene har læst de dele af de fremlagte rapporter, der efter selskabets opfattelse styrker dækningsafvisningens berettigelse. På side 3 af [arkitektfirmaets] notat af 7. juni 2021 (sagens bilag 8) fremgår således, at '[arkitektfirmaet] kan på ingen måde bistå med holdning til, at IPEbjælkerne der er indbygget i et hvælvingsdæk opført i 1903 skulle have udtjent deres levetid'. Selskabet påstår modsat – tilsyneladende med henvisning til bilag C – at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at jernbjælkerne har udtjent deres levetid. Klager ser ikke, at dette fremgår af besigtigelseskonsulentens besigtigelsesnotat, og argumentet fremstår i det hele som opdigtet i et forsøg på undgå at dække en – i dette tilfælde – betydelig skade. Det forekommer i denne forbindelse tillige odiøst, at selskabet oprindeligt var indstillet på

at dække forholdet, men at denne holdning straks og uden objektivt troværdige argumenter blev omgjort, da det gik op for selskabet, at forholdet var mere omfattende end først antaget.

Det synes som om, at selskabets holdning er, at klager ikke alene har bevisbyrden for, at forholdet er dækningsberettiget i henhold til klagers ejerskifteforsikring, men at det tillige skulle påhvile klager kategorisk at kortlægge enhver tænkelig årsag til jernprofilernes korrosion. Faktum er, at klager har løftet sin bevisbyrde for, at der foreligger et dækningsberettiget forhold. Klager har samtidig påvist, at jernprofilernes korrosion ikke skyldes udtjent levetid. Selskabet har modsat set ikke præsenteret et eneste troværdigt argument for, hvorfor forholdet herudover ikke skulle være dækningsberettiget. Den præcise årsag til jernprofilernes kraftige korrosion er muligvis ikke klarlagt med sikkerhed, men det påhviler selskabet at bevise, at eventuelle begrænsninger i forsikringsdækningen konkret kan finde anvendelse. Denne bevisbyrde kan på ingen måde anses for løftet.

Vedrørende årsagen til jernprofilernes korrosion kan klager i øvrigt ikke undlade at bemærke, at det på side 8 af [ingeniørfirmas] notat 2. juni 2021 fremgår, at 'stålprofilernes dårlige tilstand må have været synligt, da man monterede nedforskallet loft og dermed skjulte skadesbilledet' og at 'konstruktionens statiske system på ingen måde har den krævede sikkerhed. Dette med øje for, at bygningen skal sammenlignes med det niveau for sikkerhed, der var aktuelt i 1998, hvor anvendelsen overgik fra stald til bolig'. Samlet set er det ingeniørens konklusion, at:

- Stålprofilernes dårlige tilstand må have været synlig ifm. ombygningen i 1998
- At ombygningen ikke lever op til de dagældende sikkerhedskrav

Der er således med al tydelighed som minimum begået byggetekniske fejl i forbindelse med ombygningen i 1998. Klager er således på ingen måde enig med selskabet, når det anføres, at der ikke foreligger byggetekniske fejl.

MATERIELLE BEMÆRKNINGER

Selskabet synes implicit at mene, at de påviste forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Til dette skal der alene gøres den korte bemærkning, at [ingeniørfirma] har konstateret, at konstruktionen er så farlig, at der ikke bør tages ophold deri, ligesom det i denne forbindelse bemærkes, at familien indtil denne sags afslutning er nødsaget til at sove i stuen som følge heraf. Der er således åbenlyst tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås ifølge bilag 1 til mindstebekendtgørelsen følgende: *'at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.*

Selskabet synes at mene, at de påviste forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, fordi jernprofilernes stærke korrosion 4 år efter overtagelsen endnu ikke har medført, at ejendommen er kollapsede, uanset at [ingeniørfirma] har fundet, at ejendommen er i risiko for at kollapse pludseligt og uden varsel. I dette lys forekommer selskabets synspunkt helt absurd og kan selvsagt ikke tiltrædes af klager.

Derudover er det ikke korrekt, at der ikke allerede er sket skader. Flere sten sidder løst og er allerede faldet ned som følge af jernprofilernes korrosion og tagkonstruktionens svækkelse som følge heraf.

ERSTATNINGSUDMÅLING

Selskabet gør gældende, at erstatningen skal udmåles efter ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller. Selskabet opfordres således til konkret at henvise til det punkt i afskrivningstabellen, som selskabet mener erstatningen skal udmåles efter."

Selskabet har af 20/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at DBF har omgjort afgørelsen vedrørende loftet i det ene værelse efter det er konstateret, at forholdet var mere omfattende end først antaget. DBF har på intet tidspunkt i sagen tilbagetrukket eller omgjort et dækningstilsagn, der er sendt til klager, hvilket også fremgår af bilag D, side 3. Skadebehandleren oplyser, at der ikke kan ydes dækning af resten af loftet men understreger, at dækningstilsagnet af loftet i det ene værelse står ved magt.

Der synes at være enighed om, at der ikke er sket skader som følge af hvælvingeloftets tilstand, hvorfor det fortsat er DBF's opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Særlig henset til at klager tillige først anmelder forholdet med hvælvingelofterne over 4 år efter overtagelsestidspunktet, er det DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade."

Til dette har klagerens advokat af 25/1 2022 bl.a. anført:

"For en god ordens skyld bemærkes dog, at klager ikke er enig i, at der ikke allerede er sket skader. Flere sten sidder løst og er allerede faldet ned som følge af jernprofilernes korrosion og tagkonstruktionens svækkelse som følge heraf."

Hertil har selskabet af 17/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal dog præciseres, at de forhold, som klager henviser til vedrørende løse sten og nedfalden puds, efter DBF's opfattelse er forventelige ved et kalket loft i tegl, som er over 100 år gammelt, og det kan ikke karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/12 2016, skadeanmeldelse af 8/2 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 18/2 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2021, ingeniørfirmas notat af 2/6 2021, arkitektfirmas notat af 7/6 2021, byggesag af 1989, selskabets afslag 8/3 2021, billeder fra klageren til selskabet af 26/4 2021, klagerens henvendelse til selskabet af 15/3 2021 inklusive billeder, selskabets afgørelse af 19/4 2021, selskabets afslag af 27/4 2021, klagerens klage af 30/7 2021, selskabets fastholdelse af 23/9 2021, korrespondance mellem klageren og selskabet, BBR-meddelelse, police af 16/12 2016, forsikringsbetingelser W.1.1.15. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97501

Af skadeanmeldelse af 8/2 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) lørdag, 6 februar 2021.

Hvordan blev skaden opdaget Vi skulle i gang med at sætte nyt loft op, da det gamle loft ikke havde det for godt.

Idet vi tager det gamle loft ned, opdager vi at det ser ud til at der tidligere har været fugt på loftet, da isoleringen har præget herpå i form af mørke/sorte plamager.

Da vi så fjerner isoleringen, finder vi et gammelt staldloft, som er i meget forringet stand.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Staldloft og jern 'bjælke' er rådnet op, flere steder på loftet er stenene ved at falde ned.

Flere steder i huset har loftet givet efter, vi har haft en murer ude, der mener at det kan skyldes at det gamle staldloft trykker imod loftet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/2 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Panellofter, nedsænket i en lægtekonstruktion der er fastgjort i det gamle staldloft (hvælvinger).

Beskrivelse:

I 1985 [1998] blev en del af stalden inddraget til beboelse, hvor det anmeldte forhold befinder sig i et af værelserne (foto 2-6).

Den bærende jernbjælke (foto 10,11) er delvis tæret væk, den virker meget skrøbelig og har en gennemtæret nedbøjning, (foto 22) hvor den har været understøttet af en skillevæg, tilbage i tiden.

De tilstødende værelser har nedbøjet loftbeklædning (foto 24-41) FT er bange for der er samme problem i de værelser.

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er nedbrudt bærende jernbjælke.

Alderen på det skadede:

1903

Aktuelle skader:

Jeg vurderer at der ikke er aktuelle skader

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Jeg vurderer at det har konstruktiv betydning at en bærende jernbjælke er nedbrudt af rust.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Jeg vurderer at konstruktionen er lovlig/sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

9.2 Loftbeklædning K2 Nedsænkede lofter er nedbøjet flere steder f. eks i gang/bryggers og i værelse.

Note: Lofter giver efter ved tryk, hvilket indikerer svigt i ophængning.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Loftet et såkaldt hvælvingeloft bygget op over I-jernprofiler.

Under hvælvingeloftet nedhængte trælofter.

Beskrivelse:

Der ses at træloftet er fjernet af FT. Foto 3-4.

Der ses at der tidligere har været muret skillevæg. Foto 6, 7, 10-11 og 37.

Der ses at I-jern er kraftigt tæret og der ses en nedbøjning. Foto 6, 8,12, 14-17.

Der ses løse sten i hvælving. Foto 6, 7, 9, 11-13.

Der ses at tag er lappet, hvor der tidligere har været skorsten. Ca. over det skadede I-jern. Foto 18.

Der måles ikke unormal fugt i træværk. Foto 21-23.

Der er ikke konstateret skade på lofter andre steder i bygningen. Foto 24, 26, 34-36.

Der mærkes at væg mod gang ikke er en let væg. Foto 25.

Loftet er ikke besigtiget over det skadede I-jern, grundet fare for gennemtrængning og manglende gangbro. Der er ikke konstateret noget unormalt. Foto 27-29.

Der ses at der tidligere har været fyrrum tæt ved det skadede I-jern. Plan 1989.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til rust og gennemtæring af I-jernprofilet skyldes tidligere utætheder i taget i forbindelse med det nu nedlagte fyrrum og skorsten.

Rusten i I-jernet er koncentreret ca. omkring hvor skorstenen har gået gennem taget, og der måles ikke fugt, hvilket indikerer der er tale om skade af ældre dato. Gennemtæring vurderes til kun at være i værelset, og der er ikke noget der indikerer gennemtæring andre steder på loftet.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1903 – 118 år.

Aktuelle skader:

Tæret I-jernprofil og løse sten i dæk.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har konstruktiv betydning at jernet er så gennemtæret som det er og at sten er løse. Der er risiko for yderligere skadesudvikling ved naturlige bevægelser i konstruktionen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig og sædvanlig konstruktion.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

TILSTANDSRAPPORT:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:***Bemærkninger*

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Gulve under væg- til væg-tæpper er ikke besigtiget i værelser, soveværelse, opholdsstue og soveværelse.

Tagrum er besigtiget fra stige i bygning B til ca. 4-5 m ind pga. manglende gangbro.

1.8 Spær og lægter K1 Spær/lægter på tagflader nærmest bygning B (med stålplader) vurderes underdimensionerede/for stor spærafstand.

Note: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for konstruktionssvigt pga. der er udført opretning med nye planker/spær.

1.12 Isolering K1 Isoleringen i tagrummet er nedslidt.

Note: Trykket, ujævnt og nedslidt isolering giver reduceret isoleringsevne.

1.14 Gangbro K1 Der mangler en stabil hævet gangbro i tagrummet.

Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen. Isoleringen er nedtrådt på midten, netop hvor der burde være en gangbro.

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser K1 Der er mindre skævheder i lofter flere steder.

Note: Forholdet er normalt forekommende for bygninger af denne alder, og der skønnes ikke at være risiko for svigt.

9.2 Loftbeklædning K2 Nedsænkede lofter er nedbøjet flere steder f. eks i gang/bryggers og i værelse.

Note: Lofter giver efter ved tryk, hvilket indikerer svigt i ophængning.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Ikke beskrevet.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

BS har nævnt at lofter giver efter og at det indikerer svigt i ophæng.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Ingen regres.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

At der ikke er fare for at ydervæg presses ud som FT er bange for. At jern og loft bør sikres."

Af ingeniørfirmas notat af 2/6 2021 fremgår bl.a.:

"Det følgende notat omhandler besigtigelser udført d. 19.05.2021. Besigtigelser er udført som følger af tilkald fra ejer og dennes byggerådgiver fra [arkitektfirma] (...).

Ifølge OIS.dk er ejendommen oprindeligt opført i 1903 og ombygget i 1998 hvor en tidligere stald i forlængelse af boligen er lagt til boligen.

Ifm. med en værelsesrenovering har ejer opdaget at loft over netop boligdelen, der oprindeligt er opført som stald, ser usikkert ud. I den forbindelse er undertegnede tilkaldt ift. en ingeniørmæssig vurdering af forholdet.

Konstruktionen består af et nedforskallet loft monteret under staldens eksisterende loft, der er udført med IPE100 stålprofiler pr. ca. 1,8 m. Mellem IPE100 spænder hvælvingdæk i tegl. Denne konstruktion er afhængig af flere forhold, hvoraf to vigtige kan nævnes:

- Stålbjælke (her IPE100) har tilstrækkelig styrke til at bære vægten fra dækket.
- Hvælvinge skal være intakte, således de står i en bue og dermed kan overføre belastning ved etablering af trykbue.

...

Sammenfatning

De besigtigede stålprofiler fremstår stærkt korroderet og bæreevnen er utvivlsomt stærkt nedsat. Faktiske bæreevne kan umiddelbart ikke bestemmes. Flere hvælvinger er ikke intakte, hvilket betyder at tryk fra nabohvælvinger ikke kan optages af modtryk fra modstående hvælving, - som er grundlaget for princippet i hvælving dæk.

Konklusion

Statisk er bygningen afhængig af loftskiven der foruden at fastholde facadevæggene i toppen også overfører horisontal vindlast til stabiliserende vægge.

Vi må konkludere at konstruktionens statiske system er stærkt svækket og på ingen måde har den krævede sikkerhed. Dette med øje for at bygningen skal sammenlignes med det niveau for sikkerhed der var aktuelt i 1998, hvor anvendelsen gik fra stald til bolig.

Idet stålprofiler er stærkt nedbrudte, anses konstruktionen for særdeles farlig og der bør ikke ske ophold af personer i stald delen da der er risiko for kollaps. Kollaps er kendetegnet ved at svigt vil

ske pludseligt og uden varsel. Vægten af loftet er ca. 200 kg/m² og vil potentielt være meget farlig for personer der måtte befinde sig i bygningen.

Vi skal ikke undlade at bemærke at stålprofilernes dårlige tilstand må have være synligt, da man monterede nedforskallet loft og dermed skjulte skadesbilledet.

Bygningen bør midlertidig sikres ift. stabilitet og efterfølgende vil dækket kunne fjernes. Herefter kan der etableres en let loftskive med pladebeklædning eller afstivning med vindkryds. Dette vil dog kræve en nærmere beregning."

Af arkitektfirmas notat af 7/6 2021 fremgår bl.a.:

"Emne: Besigtigelse af ...

Dato: 28.04.2021 kl.14.00

...

Aftale:

Efter aftale med [klageren] er [arkitektfirma], blevet ansat til at bistå som bygherre rådgiver for [klageren] og hendes familie.

Baggrund:

[Klageren] og hendes familie, har efter overtagelsen af ovennævnte ejendom, observeret, at lofter havde nedbøjning, som også nævnt i tilstandsrapporten.

[Klageren] og familien har nedtaget lofter i et rum, for at rette det nedhængte loft op, hvorefter de kunne konstatere at bærende IPE-stålprofil var meget rusten og kraftig nedbrudt. Herefter kontakter [klageren] Dansk Boligforsikring A/S for at anmelde skaden. Dansk Boligforsikring A/S sender konsulent ud og besigtiger skaden.

...

[Arkitektfirmas] konklusion på ovennævnte mail dateret den 19.04.2021 fra Dansk Boligforsikring A/S:

Konsulent ... konkluderer at skaden på IPE-stålprofil skyldes en ældre skade, grundet utæt tag. Ligeledes skrives der i mailen at Dansk Boligforsikring A/S tilbyder dækning på skaden iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Ligeledes skrives i ovennævnte mail, at *'gennemtæring vurderes til kun at være i værelset, og der er ikke noget, der indikerer gennemtæring andre steder på loftet.'*

'På den baggrund kan jeg iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne tilbyde dækning'.

Jf. ovennævnte kan [arkitektfirma] konstatere, at Dansk Boligforsikring A/S dækker ovennævnte skade.

...

[Arkitektfirmas] konklusion på ovennævnte mails dateret den 19.04.2021 og 27.04.2021 fra Dansk Boligforsikring A/S:

Citat fra mails dateret 27.04.2021.

1. lofterne er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, og at du inden købet var advaret om, at der var svigt ved ophængningen.

Konklusion på punkt 1.

[Arkitektfirma] står meget uforstående overfor ovennævnte antagelse.

Med den begrundelse at, *'et svigt ved ophængning af lofterne'* på ingen måde har noget at gøre med den bærende del af hvælvingsdæk og bærende IPE-stålprofil.
Samt der i tilstandsrapporten ingen steder er beskrevet som UN: *'Bør undersøges nærmere'*, under benævnelsen lofter / hvælvingsdæk.

Citat fra mails dateret 27.04.2021.

2. Det har nu vist sig, at forholdet er gennemgående og også gælder de øvrige bjælker, og årsagen til dette vurderes derfor at være, at bjælkerne simpelt hen har udtjent deres levetid, idet disse er fra husets opførelse i 1903 og dermed 118 år gamle. Konstruktionen var sædvanlig på opførelsestidspunktet, og der er ikke konstateret nogle fejl ved denne. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Se pkt. 4.7 i forsikringsbetingelserne.

Konklusion på punkt 2.

[Arkitektfirma] står meget uforstående overfor ovennævnte antagelse. Med den begrundelse at Dansk Boligforsikring A/S skriver i mail af den 19.04.2021

Gennemtæring vurderes til kun at være i værelset, og der er ikke noget, der indikerer gennemtæring andre steder på loftet.

Jf. ovennævnte har Dansk Boligforsikring A/S meget forskellige holdninger til levetid på IPE stålprofil.

Den 19.04.2021 vurderer konsulenten ..., at denne skade skyldes en utæthed ved en skorsten der har været utæt og skaden er af ældre dato. Der er ikke konstateres skader på andre lofter i bygningen, samt der er ikke noget, der indikerer gennemtæring andre steder på loftet.

Hvorefter den 27. 04.2021 skifter Dansk Boligforsikring A/S pludselig mening til at IPEstålprofiler har udtjent deres levetid.

[Arkitektfirma] står meget uforstående overfor de to meget forskellige skrivelser / holdninger fra Dansk Boligforsikring A/S.

[Arkitektfirma] kan på ingen måde bistå med holdning til, at en IPE-bjælkerne der er indbygget i et hvælvingsdæk opførelse i 1903 skulle have udtjent deres levetid. Der ses mange bygninger med samme hvælvingsdæk opbygning i Danmark fra samme årti der ikke på nogen måde har mistet deres konstruktive bæreevne og styrke grundet gennemtæring.

[Arkitektfirma] vil gerne præcisere at gennemtæring af IPE-stålprofiler på adressen ... på ingen måde kan have været stabile og intakte for 4 år siden.

Dette i sammenhold med, at de ikke har fået tilført fugt i en lang periode, som konsulent ... skriver efter sin besigtigelse.

'der måles ikke fugt, hvilket indikerer, at der er tale om skade af ældre dato'

Afslutningsvis.

[Arkitektfirma] står meget uforstående overfor Dansk Boligforsikring A/S taksering af skaden, dette i sammenhold med vedhæftet rapport fra [ingeniørfirma] dateret den 02.06.2021. [Arkitektfirmaet] vil på det kraftigste bede [klageren] kontakte Dansk Boligforsikring A/S og få den til at gennemse vedhæftet rapport fra [ingeniørfirma] dateret den 02.06.2021. Afslutningsvis bede Dansk Boligforsikring A/S genoverveje deres konklusion på nærværende sag."

Ankenævnet for Forsikring

16.

97501

Af byggesag af 1989 fremgår bl.a.: "ART: 1 BR-S TILLADELSE
NING TIDL. STALD TIL BEBOELSE".

INDHOLD: OMBYG-

Af BBR-meddelelse fremgår bl.a.:

" Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: ...

Stuehus til landbrugsejendom (Bygningens anvendelse 110)

...

Opførelsesår: 1903

Til-/ombygningsår: 1998

...

Bemærkninger for bygning

LOVLIGGØRELSE AF INDDTAGET STALD TIL BEBOELSE 24 KVM."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende

eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

...

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Ankenævnet for Forsikring

18.

97501

Tabel 1:

Bygningsdel	Afskrivningstabel
Tagdækning og inddækning	
- naturskifer	Tabel A
- tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
- tegl, falstagsten	Tabel B
- tegl, glaserede teglsten	Tabel B
- kobbertag	Tabel C
- betontagsten	Tabel D
- eternitbolgeplader med asbest	Tabel D
- eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D
- tegl, vingetagsten, gule og brune	Tabel F
- tegltagsten med fugesystem	Tabel F

...

Undertagkonstruktion	
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (lukket tagdækning)	Tabel D
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (åben tagdækning)	Tabel F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning)	Tabel F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning)	Tabel H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning)	Tabel H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning)	Tabel K "

Fotos af ejendommen og af tagkonstruktionen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom blev opført i 1903, og stuehuset blev ombygget i 1998, så en tidligere stald beliggende i forlængelse af stuehuset blev lagt til boligen. Klageren overtog ejendommen den 26/12 2016. I forbindelse med renovering af et værelse opdagede klageren, at loftet i værelset så usikkert ud, hvorfor klageren anmeldte forholdet til selskabet den 8/2 2021. Selskabets konsulent besigtigede ejendommen den 18/2 2021, og selskabet afviste den 8/3 2021 at dække skaden. Klageren klagede til selskabet den 15/3 2021, og selskabets konsulent besigtigede herefter ejendommen igen den 8/4 2021. Selskabet gav den 19/4 2021 tilsagn om at dække "at det tærede I-jern sikres med I-jernprofil fra oversiden omtrent der, hvor den tidligere skillevæg har været. Jernprofilen lægges på tværs af de eksisterende profiler og understøttes på de to nærmeste profiler. Den skadede profil fastholdes til den nye profil med en bøjle. Løse sten fastmures". Klageren iværksatte reparation og konstaterede i forbindelse hermed, at der også var tæring af jernprofilerne i de tilstødende rum. Selskabet afviste den 19/4 2021 yderligere dækning.

Klageren har anført, at de nedbrudte jernbjælker udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har henvist til, at et ingeniørfirma har konkluderet, at bygningsdelens statiske konstruktion er så ringe, at etagedækket er i fare for at kollapse, og at firmaet har frarådet klageren at opholde sig i den pågældende del af ejendommen. Klageren har videre anført, at selskabet ikke har bevist, at eventuelle begrænsninger i forsikringsdækningen finder anvendelse. Klageren har desuden indhentet en vurdering fra et arkitektfirma, der vurderer, at jernbjælkernes levetid ikke er udløbet, hvilket understøttes af, at sådanne jernbjælker kan genfindes i talrige andre tilsvarende ejendommers etagedækskonstruktioner uden tilsvarende

tæringsskader. Arkitektfirmaet har også vurderet, at forholdene har været uændrede siden klagerens overtagelse af ejendommen. Klageren har derudover anført, at erstatning skal udmåles efter principperne om nyværdierstatning.

Selskabet har afvist at yde dækning ud over det givne dækningstilsagn af 19/4 2021. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 26/12 2016 var forhold ved hvælvingeloftet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har herudover anført, at jernprofilerne er 118 år gamle, og derfor har udtjent deres levetid. Skaden er derfor undtaget jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.7. Selskabet har videre anført, at der ved en eventuel erstatningsudmåling skal foretages afskrivning, jf. punkt 5.3.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/2 2021 fremgår bl.a., "Den bærende jernbjælke (foto 10,11) er delvis tæret væk, den virker meget skrøbelig og har en gennemtæret nedbøjning, (foto 22) hvor den har været understøttet af en skillevæg, tilbage i tiden ... Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er nedbrudt bærende jernbjælke ... Jeg vurderer at der ikke er aktuelle skader ... Jeg vurderer at det har konstruktiv betydning at en bærende jernbjælke er nedbrudt af rust ... Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2021 fremgår bl.a., "Der ses at I-jern er kraftigt tæret og der ses en nedbøjning. Foto 6, 8,12, 14-17. Der ses løse sten i hvælving. Foto 6, 7, 9, 11-13 ...

Der måles ikke unormal fugt i træværk. Foto 21-23. Der er ikke konstateret skade på lofter andre steder i bygningen. Foto 24, 26, 34-36 ... **Konklusion:** Jeg vurderer årsagen til rust og gennemtæring af I-jernprofilet skyldes tidligere utætheder i taget i forbindelse med det nu nedlagte fyrrum og skorsten. Rusten i I-jernet er koncentreret ca. omkring, hvor skorstenen har gået gennem taget, og der måles ikke fugt, hvilket indikerer, der er tale om skade af ældre dato. Gennemtæring vurderes til kun at være i værelset, og der er ikke noget der indikerer gennemtæring andre steder på loftet ... **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Det har konstruktiv betydning, at jernet er så gennemtæret som det er og at sten er løse. Der er risiko for yderligere skadesudvikling ved naturlige bevægelser i konstruktionen ... Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen ... **Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?** Ikke beskrevet ... **Oplyst af dig ved besigtigelsen:** At der ikke er fare for at ydervæg presses ud som FT er bange for. At jern og loft bør sikres".

Af notat fra ingeniørfirma af 2/6 2021 indhentet af klageren fremgår det bl.a., "Det følgende notat omhandler besigtigelser udført d. 19.05.2021 ... **Sammenfatning** De besigtigede stålprofiler fremstår stærkt korroderet og bæreevnen er utvivlsomt stærkt nedsat ... **Konklusion** Statisk er bygningen afhængig af loftskiven der foruden at fastholde facadevæggene i toppen også overfører horisontal vindlast til stabiliserende vægge. Vi må konkludere at konstruktionens statiske system er stærkt svækket og på ingen måde har den krævede sikkerhed. Dette med øje for at bygningen skal sammenlignes med det niveau for sikkerhed der var aktuelt i 1998, hvor anvendelsen gik fra stald til bolig. Idet stålprofiler er stærkt nedbrudte, anses konstruktionen for særdeles farlig og der bør ikke ske ophold af personer i stalddelen, da der er risiko for kollaps. Kollaps er kendetegnet ved at svigt vil ske pludseligt og uden varsel. Vægten af loftet er ca. 200 kg/m² og vil potentielt være meget farlig for personer der måtte befinde sig i bygningen".

Af notat fra arkitektfirma af 7/6 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a., "Besigtigelse af ... Dato: 28.04.2021 ... [Arkitektfirma] kan på ingen måde bistå med holdning til, at en IPE-bjælkerne der er indbygget i et hvælvingsdæk opførelse i 1903 skulle have udtjent deres levetid. Der ses mange bygninger med samme hvælvingsdæk opbygning i Danmark fra samme årti der ikke på nogen måde har mistet deres konstruktive bæreevne og styrke grundet gennemtæ-

Ankenævnet for Forsikring

21.

97501

ring. [Arkitektfirma] vil gerne præcisere at gennemtæring af IPE-stålfiler på adressen ... på ingen måde kan have været stabile og intakte for 4 år siden. Dette i sammenhold med, at de ikke har fået tilført fugt i en lang periode, som konsulent ... skriver efter sin besigtigelse".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet at klageren har bevist, at de nedbrudte jernbjælker i hvælvingeloftet i den oprindelige staldbygning udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet er udtryk for udløb af levetid, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, eller at forholdene i øvrigt er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i forsikringsbetingelserne. Selskabet skal derfor anerkende, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen. Da den beskadigede bygningsdel ikke er angivet i forsikringsbetingelsernes bilag A, skal erstatningsudmålingen beregnes som en nyværdierstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om nedbrudte jernbjælker i hvælvingeloftet, og at konstruktionen ifølge notat fra ingeniørfirma af 2/6 2021 anses for særdeles farlig, da der er risiko for kollaps. Det bemærkes endvidere, at der ses løse teglsten i hvælvingeloftet.

Nævnet har også lagt vægt på notat fra arkitektfirma af 7/6 2021, hvori arkitektfirmaet vurderer, at jernbjælkerne ikke kan anses for at have udtjent deres levetid, uanset at de er fra 1903, og at forholdene har været uændrede siden klagerens overtagelse af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring, skal anerkende, at de anmeldte forhold ved ejendommens jernbjælker i loft er omfattet af forsikringsdækningen og skal opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Erstatningen skal beregnes som en nyværdi-

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

97501

erstatning. Eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

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

Peter Thønnings