

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98031:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 18/3 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er meddelt afslag på dækning for anmeldte forhold for tagkonstruktionen for forsikringstagers hus. Der blev af selskabet rejst tvivl om faktiske forhold, og det blev derfor aftalt med selskabet, at forsikringstager skulle få foretaget nærmere undersøgelser, og at selskabet ville tage stilling på baggrund af I udfaldet heraf

Klager antog en rådgivende ingeniør, der fremkom med udtalelser og beregninger, der efter klagers opfattelse underbygger, at der er tale om bygningsmæssige mangler, der er dækningsberettigede i henhold til forsikringsaftalen. Dette er selskabet ikke enig i, dog uden det for klager står klart, hvad man begrundet synspunktet med. Der har været en forholdsvis omfattende korrespondance mellem parterne, idet denne vedhæftes som bilag 2 og 3, som bilag 1 vedhæftes policen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der ønskes en anerkendelse af, at der foreligger dækningsberettigede forhold ved klagers hus, og at der udbetales erstatning til klagerne i henhold til forsikringsaftalen."

Selskabet har i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører nedbøjninger i loftet over køkken/alrum, undertag og spær, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader, og at flere forhold først er opstået som følge af klagers egen ombygning efter overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager, og tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 18. februar 2021 anmelder klager fejl ved undertag og tagkonstruktion. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 3. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 3. maj 2021 afviser DBF dækning. Efter klagers indsigelser foretages besigtigelse med klagers tekniske rådgiver, hvis rapport er fremlagt af klager, sammen med DBF's besigtigelseskonsulenter. Efter fællesbesigtigelsen afvises forholdene igen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 18. november 2021 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække de i klagers ingeniør anførte forhold, herunder tagkonstruktionens bæreevne, undertagets stand, gangbro og nedbøjninger i loftet i køkken-alrum.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2017 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et oprindeligt sommerhus fra 1938, som af flere omgange er renoveret. I 1996 er påført en tilbygning til huset. Tagkonstruktionen er udført i en gitterspærskonstruktion med isolering i tagfod og gipslofter. Tagfladen er udført i betontagsten IBF økomodel på lofter og klemplister med undertag af Monarfol.

Klager beskriver i klageskemaet ikke nærmere, hvilke konkrete forhold der anmeldes, hvorfor DBF har lagt til grund, at sagen omhandler følgende forhold:

Undertag

Besigtigelseskonsulent kan ved besigtigelsen konstatere, at undertaget af Monarfol er monteret lidt løst på spærene. Der er ført undertag op på planken ved gratspærene for at lave udluftning. Besigtigelseskonsulent kan se steder, hvor undertaget er slidt. Der kan ikke måles forhøjet fugt i spær.

Besigtigelseskonsulent vurderer, at Monarfol-undertagets stand er forventeligt og bærer præg af at være omkring 25 år gammelt. Undertagets stand adskiller sig således ikke fra andre undertage af samme alder.

Klagers rådgiver beskriver i sin besigtigelsesrapport, at undertaget er beskadiget, ikke monteret efter leverandørens anvisninger og hænger, hvilket har medført vandindtrængning flere steder. Den manglende opstramning af undertaget medfører blafren og generende støj og slid på undertaget, så huller opstår. Derudover oplyser klagers rådgiver, at der [mangler] kræver ved gennemføringer.

Det er DBF's opfattelse, at undertaget på ejendommen ikke adskiller sig fra andre undertage af samme alder og stand, og dermed ikke udgør en dækningsberettigende skade. Undertaget fremstår med sædvanligt slid, som vil opstå efter 25 år.

At undertaget ikke er strammet helt ud og hænger lidt, og dermed ikke lever op til leverandørens anvisninger, kan ikke i sig selv siges at være en dækningsberettigende skade. Afgørende er om forholdet har medført skader i sig selv. Da der ikke kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i spær og trækonstruktioner i tagrummet, og da hullerne i undertaget kan tilskrives almindeligt slid og ælde, som ville være opstået uanset at undertaget hænger lidt, må det udledes, at der ikke er tale om dækningsberettigende skade.

Klagers krav bør derfor afvises.

Gangbro

Klagers rådgiver oplyser, at der skal udføres en ny gangbro i tagrummet. Besigtigelseskonsulent oplyser i sit notat, at gangbroen i tagrummet er udført med forskallingsbrædder, og at konsulent kunne komme rundt i tagrummet og besigtige både ventilationsanlæg og gitterspærkonstruktion. Gangbroen må derfor siges at være tilstrækkelig til at sikre tilgængelighed i tagrummet, og forholdet bør derfor afvises.

Tagflade

Besigtigelseskonsulent besigtiger tagfladen, hvor det observeres, at der er tilskåret tagsten langs grat og på rygning, der ligger løst og ikke er fastgjort. Forholdet er tidligere anmeldt til DBF den 18. januar 2018, hvor klager ikke har indvendt sig mod afvisning af dækningen. Afgørelse af 10. april 2018 fremlægges som bilag E.

Klagers rådgiver oplyser, at der ved besigtigelse af tagbelægningen er rygninger og revnede tagsten med risiko for vandindtrængende vand. Derudover er mange tagsten og rygningsssten ikke fastgjorte. Forholdet synes at være identisk med det tidligere anmeldte forhold.

Forholdet må derfor siges at være forældet efter de almindelige forældelsesregler, og sagen kan derfor ikke realitetsbehandles.

Nedbøjning i køkken/alrum

Klager kræver tag og undertag afmonteret og statiske beregninger af bæreevnen af tagkonstruktionen eftervist og udbedret.

Forholdet angår en nedbøjning i husets køkken/alrum, hvor tilbygningen er påført i 1996. I 2006 er der sket en renovering af køkkenet med en køkkenø, hvor der var placeret en halvvæg, og en væg til en entré er nedtaget. Billeder af plantegninger er fremlagt af klager. Salgsopstilling med billeder af køkken/alrum på overtagelsestidspunktet fremlægges som bilag F. Se især side 2 billedet øverst til højre.

Besigtigelseskonsulenten kan konstatere, at der i tagrummet over køkken/alrummet er skåret i fabriksspær, så disse kan passe ned sammen med de gamle spær på det oprindelige hus. Besigtigelseskonsulenten konstaterer ligeledes, at der ligger to jernbjælker, hvor spær er afskåret som aflastning for tagkonstruktionen.

I køkkenalrummet ses revner ved emhætte, som er indsat i forbindelse med renovering af køkkenet, som klager har foretaget i sin ejertid. I denne forbindelse er halvvæggen ved køkkenøen fjernet, hvor klager har anmeldt revner. Besigtigelseskonsulenten vurderer på denne baggrund, at nedbøjningerne og revnerne i loftet er opstået som følge af fjernelsen af halvvæggen i køkken/alrummet.

Klagers rådgiver har i sin besigtigelsesrapport oplyst, at de to jernbjælker i tagrummet over køkken/alrummet er en ældre IPE 140 jernbjælke og en nyere IPE 140 jernbjælke. Den samlede last fra jernbjælkerne afgives på spærfoden ved 2 spær, som regnes til minimum 3kN.

Klagers advokat har den 6. oktober 2021 oplyst DBF, at klager har nedtaget halvvæggen i køkkenet. Halvvæggen var placeret under jernbjælken. Da revnerne og nedbøjningerne er lokaliseret til området ved daværende halvvæg, må det lægges til grund, at nedbøjningen er sket efter overtagelsestidspunktet den 1. februar 2017 og efter nedtagelse af halvvæggen. Forud for klagers køb af ejendommen, er en entré ved køkken/alrummet fjernet, og halvvæggen ved køkkenøen er i stedet sat op som støttende virkning for jernbjælken.

Klagers rådgiver uddyber i sin tillægsrapport, at de to jernbjælker synes at være dimensioneret korrekt, men at vederlagene ikke er dimensioneret til den punktlast. Der synes ikke i besigtigelsesrapporten eller tillægsrapporten at være taget højde for, at halvvæggen i køkkenet er fjernet, og at denne væg har haft en støttende virkning på jernbjælkerne, så punktlasten på vederlagene på spærene ikke har været så stor på overtagelsestidspunktet.

Det er DBF's opfattelse, at nedbøjningerne i loftet i køkken/alrummet er opstået efter klagers overtagelsestidspunkt den 1. februar 2017. Klager har ikke forud for anmeldelse af forholdet i februar 2021 – 4 år efter overtagelsestidspunktet - registreret nedbøjninger og revner ved halvvæggen i køkkenet, og det må derfor udledes, at dette først er opstået efter fjernelsen af halvvæggen, uagtet at klager har oplyst, at man forud for fjernelsen af væggen har rådført sig med en sagkyn-

dig om, hvorvidt væggen var bærende eller ej. DBF har ligeledes været i kontakt med sælger, som oplyser, at han ikke har oplevet nedbøjninger i loftet i det angivne område i sin ejertid.

Klager har dermed ikke påvist, at der er forhold ved tagkonstruktionen ved sammenbygningen, som udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. At klagers rådgiver ikke har kunnet eftervise de statiske forhold ved spærkonstruktionen kan ikke føre til det resultat, at klager har antageliggjort en nærliggende risiko for yderligere nedbøjning af loftet på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 31/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henviser til ovenstående – indklagedes indlæg af 29. april 2022 giver anledning til nedenstående kommentarer.

Ad undertag, gangbro og tagflade

Disse forhold indgår som en del af det, som klager finder er dækningsberettiget, og derfor er afvist med urette.

Forholdene findes dog at være uden reel betydning eller i hvert fald af mindre betydning.

Dette begrundes med, at det ved undersøgelser samt rekvirerede beregninger medio 2021 blev konkluderet, at der var meget betydelige problemer med bærende konstruktioner i huset, bl.a. beskrevet som 'nedbøjning ved loft i køkkenrum'.

Udbedring af nævnte problemer forudsætter, at hele tagkonstruktionen omgøres – lidt forenklet beskrevet, at taget 'løftes af'.

Ved denne 'operation', vil de nævnte forhold, herunder udbedring heraf, alene har mindre betydning.

Der kan for nærmere blandet andet henvises til det af indklagede fremlagte bilag D, side 18, 4. afsnit. Der kan tillige henvises til samme bilag side 25 samt til bilag 4, 'Besigtigelsesrapport', side 4.

Klagen opretholdes for disse punkter.

Ad 'nedbøjning af loft i køkkenrum', eller betydelige problemer i forhold til bærende konstruktioner over køkkenet

Indklagedes begrundelse for afvisning

Klager læser det anførte i indklagedes indlæg på den måde, at indklagede nu – i forhold til mulige problemer med den bærende konstruktion over køkkenet – alene henholder sig til, at klager selv har givet anledning hertil, dette ved at fjerne en væg! Altså at klager selv har fremkaldt skaden.

Det er også det, klager finder man kan udlede af indklagedes tidligere meldinger, således som anført i bilag D, side 29, samt i bilag 3, side 1.

Besigtigelsesrapporten fra 26. august 2021 med tillæg

Indklagede ses ikke at anfægte de konklusioner, der fremkommer fra den rådgivende ingeniør, jf. bilag 4. Tværtimod synes indklagede at anerkende, at der består et reelt og betydende problem, som nærmere beskrevet og angivet i nævnte bilag, herunder at der er tale om en nedbøjning for loftet, der er ca. 5 gange større end det tilladelige, at konstruktionen ikke er tilstrækkelig til den beregnede punktlast, at eneste relevante løsning for udbedring vil være, at tag og undertag afmonteres og at der foretages nødvendige forstrækninger mv.

Hvad angår besigtigelsesrapporten bemærkes, at denne blev rekvireret i efter aftale mellem parterne, jf. det anførte i bilag D, side 16 og 18. Klager finder på baggrund heraf, at indklagede må være forpligtet af det aftalte, hvilket blandt andet har den virkning, at bevisbyrden er vendt – det er således indklagede - som forløbet og dialogen har været - der må bevise, at der ikke foreligger en relevant og dækningsberettiget mangel.

Nedbøjning eller ej

For den anmeldte skade for den bærende konstruktion henviste klager helt fra start af, dvs. ved anmeldelse og opfølgning herfor, jf. bilag B samt bilag D side 1, at der forelå nedbøjning af loftet.

Dette anfægtede indklagede, jfr. bilag D, side 5, dette uanset det ikke i indklagedes besigtigelsesnotat, jfr. bilag C, er angivet noget om stillingtagen hertil. Sidenhen, nemlig i samme bilag 18, fremgår, at indklagede 'anerkender', at der rent faktisk er tale om nedbøjning.

En væg er fjernet af klagerne – det er ganske vist, men hvilken væg?

Klager har efter overtagelsen foretaget en bortfjernelse, eller nærmere en reduktion af en gipsvæg. Dette er nærmere beskrevet i bilag D, side 31, hvilket aldrig har været holdt skjult.

Der er tale om den væg, der fandtes mellem køkken og stue, hvorom der f.eks. kan henvises til indklagedes bilag F, side 4, væggen er nærmere at se mellem den stue, der findes nederst til venstre, og køkkenet. Væggen kan også ses på det foto, som findes i bilag F, side 2, øverst til venstre.

Der ligger ikke jernbjælker hen over det område, hvor gipsvæggen tidligere var at finde. Der hvor der blev konstateret revner, og dermed tegn på noget var galt, er helt andre steder, end der, hvor gipsvæggen var – det kan man blandt andet se i bilag C, side 4 samt de fotos, der henvises til.

Klager finder derfor, at bortfjernelsen af væggen ikke har haft nogen som helst effekt i på de forhold, der er gjort gældende – nemlig at den konstruktion, der forelå ved overtagelsen, ikke var tilstrækkelig, og at der derfor foreligger en relevant mangel, for hvilken der er dækning i henhold til policen.

Det forekommer i øvrigt ganske påfaldende, at indklagede først på et meget sent tidspunkt, således først i oktober 2021, fremkommer med det synspunkt, at gipsvæggen skulle have relevans, jf. bilag D, side 29. Dette når man sammenholder med, at indklagedes konsulent den 3. marts 2021 var på besigtigelse, og udarbejdede forholdsvis omfattende notat herfor, jf. bilag C, dateret den 9. marts 2021, et notat der ikke angiver noget om en manglende gipsvæg.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98031

Indklagedes synspunkt kan være motiveret af de konklusioner, der fremkom ved bilag 4, nemlig at der var tale om alvorlige mangler hhv. graverende forhold, som ville være meget bekostelige at udbedre på korrekt vis, jf. bilag D, side 22, eller i niveau + kr. 200.000.

Forveksling?

Det er klagers opfattelse, at indklagede forveksler eller måske endda forvansker de faktiske forhold. Indklagede henviser således i sit indlæg for ankenævnet til 'en halvvæg ved køkkenøen', og henviser navnlig til bilag F, side 2, øverst til højre.

Dette foto viser en 'søjle-konstruktion', hvor der blandt andet findes ovne. Denne søjlekonstruktion

har ikke noget med gipsvæggen af gøre. Man kan se konstruktionen i indklagedes eget bilag C, side 14, til venstre – mod højre kan man se det sted, hvor gipsvæggen tidligere var. Fotoet må antages at være optaget den 3. marts 2021, som var datoen for besigtigelse og gennemgang.

Klager har meddelt indklagede, at man finder at indklagede tager fejl, forveksler tingene – der kan henvises til bilag D, side 31, samt bilag 3. Det er muligt, at dette er 'svært at gennemskue' for indklagede, men i givet fald kunne man have gjort sig ulejlighed med at sætte sig nærmere ind i de faktiske forhold.

En anden væg som er fjernet – dette inden klagerens overtagelse

Som bilag 5 og 6 vedhæftes materiale for byggesag for huset i 1996, hvorved der blev foretaget tilbygning. Bilag 5, side 14 viser en tegning for bebyggelsen efter tilbygningen. Det oprindelige hus ses som den 'firkant', der er øverst til venstre, det øvrige er tilbygningen. I bilag 6 findes samme tegning, hvor der med gult er markeret en væg ind, en væg der adskilte køkken og entre. Ud fra det som angives i 3, bilag D, side 28-31, antager klager, at der mellem parterne er enighed om, at der – siden byggesagen i 1996 – er sket fjernelse af den væg, der er markeret med gult, antageligt i 2005.

Denne væg fremstår på tegningen som 'bærende' i øvrigt i modsætning til gipsvæggen.

Det er muligt, at fjernelsen af nævnte væg var anledning til, at der blev oplagt en yderligere stål-bjælke, dette til imødegåelse af den øvrige understøtning, der udgik ved fjernelsen. Tilsvarende kan også være forklaringen på, hvor løsningen efter indklagedes konsultants beskrivelse fremstår som 'alternativ'.

Sammenfatning

Klager finder at det i fuldt tilstrækkelig grad er sandsynliggjort, at der foreligger et eller flere dækningsberettigede forhold, og at indklagedes afslag på dækning derfor er med urette.

Indklagedes 'indsigelse' om egen skyld finder klager grundløs – som anført ovenfor må det ud fra forløbet og parternes dialog samt aftale være sådan, at bevisbyrde er vendt. Indklagede har ikke løftet bevisbyrden for sin indsigelse."

Selskabet har i brev/mail af 27/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 31. maj 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse. Der er dog nogle faktuelle forhold, som der er uenighed omkring, som jeg skal forsøge at opklare. Klager oplyser, at DBF i sit klagesvar henviser til nedtagning af en væg, som ikke er nedtaget. Det er korrekt, at undertegnede har henvist til den forkerte halvvæg på billeder. Der er tale om væg mellem køkken og stue og ikke mellem køkken og spisestue. Jeg beklager fejlen.

Det er dog fortsat ubestridt, at der er nedtaget en væg. I denne forbindelse er der ligeledes opsat en emhætte i loftet, hvilket må lægges til grund af være opsat af klager i forbindelse med nedtagning af væggen mellem køkken og stue. Af bilag F, side 2, øverst til venstre, fremstår komfurstation med en anden emhætte end den, der fremgår af klagers billede SSV8-3 og af besigtigelseskon-sulentens billede nr. 6 i bilag C (side 14).

I samme område konstateres nedbøjninger i loftet. Det er derfor ikke korrekt, når klages advokat oplyser, nedbøjninger ses andre steder end hvor der er nedtaget en væg. Det er derfor ikke en forvanskning af sagen at belyse, at klager først over 4 år efter overtagelsestidspunktet anmelder en nedbøjning i loftet i netop det område, hvor der er opsat en loftmonteret emhætte, og hvor der er nedtaget en væg, og at nedbøjningen derfor må være opstået efter overtagelsestidspunktet.

Det fastholdes derfor, at klager ikke har godtgjort, at nedbøjningen i loftet ved køkkenet har været til stede på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2017, og at forholdet derfor bør afvises."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 7/7 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Det er helt korrekt, at klagerne i deres ejertid har fået udskiftet emhætten til en anden type, således fra en lofts- hhv. væghængt model til en type, der er monteret som indlagt i loftet, hvilket er sket i tilknytning til, at man reducerede den skillevæg, der var mellem stue og køkken.

Hvad angår skillevæggen skal klager gerne tydeliggøre.

Der var ikke tale om en bærende væg, det kan man forvisse sig om ved at se på sagens bilag, blandt andet bilag 6, hvor væggen ikke er angivet som bærende, tillige bilag 5 side 14.

Derudover angives der i bilag 4 intet om, at en underliggende bærende væg eller anden konstruktion skulle være fjernet. Det som påpeges af den rådgivende ingeniør, jf. bilag 4, er ikke, at der mangler ved den 'underliggende' del af konstruktionen, altså de mure/vægge, som konstruktionen hviler på, men derimod at der findes mangler ved den måde, som den overliggende konstruktion er udført på, herunder den måde, hvor denne aflastes. Havde der 'manglet' en underliggende bærende væg, ville dette givet være påpeget.

Emnet nedbøjning

Det er ikke korrekt, eller i hvert fald ikke fyldestgørende, når indklagede skriver, at 'klager først over 4 år efter overtagelsestidspunktet anmelder en nedbøjning i loftet'. Klager anmeldte faktisk ikke med henvisning til en nedbøjning – det man i konteksten anmeldte fremgår af indklagedes bilag B, således; 'Der er alvorlig skade på tagkonstruktionen, hvor bl.a. bjælker er savet over uden at være ordnet efterfølgende'.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98031

Baggrunden for anmeldelsen var, at klagerne fik foretaget en fagkyndig besigtigelse af undertaget fra indersiden. Ved besigtigelsen i tagrummet kunne den fagkyndige konstatere, at der var tegn på udfordringer for spærkonstruktionen, hvilket førte til anmeldelsen. Anmeldelsen var således ikke en følge af, at klagerne dengang havde konstateret nedbøjning eller andre forhold for loftet set fra husets rum.

Emnet 'nedbøjning' kom ind i processen ved indklagedes foranledning – dette ved den mail fra indklagede, der findes på side 5 i indklagedes bilag D, hvor man skriver, at der ikke ses at være nedbøjning. Af den videre korrespondance i nævnte bilag kan man se, at emnet var undergivet en forholdsvis omfattende behandling, der – som klager ser det – endte med at indklagede anerkendte, at der rent faktisk var tale om nedbøjning.

Om der er nedbøjning eller ej, er helt overordnet ligegyldigt, ligesom det er ligegyldigt, om sådan måtte være opstået før eller efter klagerens overtagelse af huset – det som har betydning er, at der er fastslået meget betydende problemer for den overliggende konstruktion for taget, jf. bilag 4, problemer som utvivlsomt er mangler, som er dækket af den af klagerne tegnede forsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 23/1 2017 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 18/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Visuelt og sammen med sagkyndig

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Vi har fået konstateret alvorlige fejl i måden hvorpå undertaget er monteret, huller og folder har ført til skimmel, der er tydelig fugtskjolder på bjælker. Der er alvorlig skade på tagkonstruktionen, hvor bl.a. bjælker er savet over uden at være ordnet efterfølgende. Ingen af forholdene er nævnt med et ord i tilstandsrapporten. Detaljerede beskrivelser incl. dokumentation af skaderne bliver tilsendt senere i separat email. Vi fremsender også tømrers tilbud på udbedring af skaderne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1 Undertag Forkert monteret samt med huller og revner.

Forhold 2 Tagkonstruktion over køkken er med overskåret fabriksspær. Afstivning med jern evt. mangelfuld.

Forhold 3 Tagsten Ligger løst ved tilskæring samt rygning

Forhold 4 Gangbro er ikke lavet lovligt.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter.

Beskrivelse: Monarfol undertaget som er en plast med armering er monteret på spær denne er lidt løs ikke noget usædvanlig i det. Foto 31 Der er ved grat spær ført undertag med op på planken til rygning for at lave udluftning. Foto 11,12,27 Der ses steder hvor undertag er ved at være slidt og det er normalt da denne type undertag erfaringsmæssigt ikke er så holdbar som mange andre. Der måles ikke forhøjet fugt i spær pga. dette. Foto 25,28,30 Der ses lidt fugtskjolder på nogle spær dette er normalt når der er udluftning gennem grat planke. Foto 12 Udvendig op på grat planken hvor undertag er ført med op pga. udluftning er der monteret et murpap uden på undertag for at beskytte denne mod sollys. Foto 51

Konklusion: Undertag ser ud som forventet når det er 25 år gammelt samt der er lavet udluftning gennem grat planke

Alderen på det skadede: Denne del af huset er lavet i 1996 så det er 25 år gammelt

Aktuelle skader: Undertaget er lidt slidt og men et par små huller.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der er en risiko for at tagkonstruktionen kan blive opfugtet hvis tagbelægningen ikke holder tæt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovligt lavet undertaget er bare dårlig kvalitet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 Det har været til stede der har også været en anmeldelse på undtaget tideliger.

...

Forhold 2

Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monarfol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter.

Beskrivelse: Der er ved sammenbygningen mellem oprindeligt hus og tilbygningen i 1996 skåret i fabrikkspær så disse kunne passe ned sammen med de gamle spær på oprindeligt hus. Foto 19,20,22 Der ses der ligger en jerndrager til at aflaste tagkonstruktionen denne er fast gjort lidt alternativt men ses ud til at virke. Foto 13 Der ses i køkkenet at der er kommet en revne i loftet rundt ved køkkenet. Foto 2,5 Der skulle efter signe have været en væg der hvor revnen er kommet denne er dog fjernet under sidste ejer da der blev lavet køkken i 2006 sammen med renovering af huset. Foto 6 Revnen i loftet ligner en der kommer når sammen bygningen af gipspladerne ikke armeres inden spartling. Foto 3 Der er ingen nedbøj på loftet i køkken/stue. Udvendig ses der ingen skader på tagkonstruktionen i dette område. Foto 65 Der er ikke noget der tyder på at konstruktionen ikke kan stå som den gør. Selv om det ser lidt underligt ud at skære i fabrikkspær.

Konklusion: Årsagen til revnen i loftet i stuen er alm bevægelse i gipsloftet og konstruktionen ses godt og stabilt spær har stået der i 25 år

Alderen på det skadede: 25 år dog er loft i køkken kun ca. 15 år

Aktuelle skader: Der er en lille revne i loftet i køkkenet

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Jeg anslår ikke det har konstruktiv betydning da der ikke ses skader på konstruktionen. Og der er ikke risiko for at der kommer skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Jeg anslår det for lovligt da jeg ikke kan kontrollere om sammenbygningen mellem den nye og gamle del er udført rigtigt. Dog vil jeg med de skader jeg har set ikke formode det ikke er. Det er sædvanlig at tilpasse spær til sammenbygning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 Det har været der da det er spær konstruktion og loft fra bygning i 1996

...

Forhold 3

Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter.

Beskrivelse: Der er tilskåret tagsten langs grat der ikke er fast gjort som de burde. Foto 49 Dette var ligeledes anmeldt i sag 1 hvor der var givet et tilbud på under selvrisko for at gå disse efter. Der er også kun nogle enkelte der er løse og der ses ikke skader herfor kun at der er kommet lidt blade og skidt ind på undertaget hvor disse har forskubbet sig lidt. Foto 58,59 Rygnings klokken i toppen sidder ikke fast. Foto 53 Huset ligger heldigvis ikke udsat så der er ikke så meget påvirkning af vind på denne.

Konklusion: Årsagen er mangelfuld fastgørelse af sten ved opførelse af tag

Alderen på det skadede: 25 år da tilbygningen blev lavet

Aktuelle skader: Der er nogle sten stykker der ligger løst.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovligt dog usædvanligt ikke at fastgøre tilskåret sten på taget.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 Det har været til stede er også omtalt i sidste sag på ejendommen.

...

Forhold 4

Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter.

Beskrivelse: Fik ikke taget billeder af denne da det kom da rapporten kom fra Ft rådgiver og hun ville have jeg tog det med. Gangbro i loftrum er lavet af forskallingsbrædder og ligger lidt tæt på isolering. Iflg. Rådgiver er den ikke tilstrækkelig dog ser jeg ikke noget problem i måden denne er bygget på og jeg kunne fint komme op på loftrummet og kigge rundt også til ventilationsanlægget. og en evt ombygning af denne vil ikke overstige selvrisko.

Konklusion:

Alderen på det skadede: 25 år

Aktuelle skader: Ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ingen betydning

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovligt og sædvanlig

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 og det var sådan det var lavet ved overtagelsen."

Af besigtigelsesrapport af 26/8 2021 fremlagt af klageren, fremgår det bl.a.:

"Hermed fremsendes rapport baseret på fremsendte materiale og besigtigelse den 19.08.2021. Bygning I og IIII blev besigtiget udvendigt fra terræn, medens tagfladerne blev besigtiget ved hjælp af stige.

Indvendig besigtigelse blev foretaget i rummene og tagrummet bedst muligt, uden at foretage destruktive indgreb, fra mangelfuld gangbro og fra løse brædder.

Tagrummet i bygning IIII kan ikke besigtiges effektivt uden at destruktive indgreb udføres, men mindre dele kunne dog besigtiges gennem den lave åbning fra bygning I. Se medsendte rapport.

...

Udvendig besigtigelse, bygning I og IIII:

Der er afvigelser fra tegningerne, specielt er tagbelægningen ikke med pap på krydsfiner, men betontagsten på lægter, hvilket er en væsentlig tungere belægning end beskrevet.

Tagets hældning er på maks. 20°, hvilket næppe opfylder leverandørens krav.

Besigtigelse fra terræn viser normalt vedligeholdte bygninger i alm., god stand.

Besigtigelse af tagbelægning, fodblik, rygninger med videre, viser en del revnede tagsten, fejl på fodblik og ukorrekt udført rygninger, hvor der er risiko for indtrængende regnvand og fygesne. Mange tagsten og rygningsten er ikke bundne.

Paptaget på mellembygningen har en skade, hvor træunderlaget er synligt.

Indvendig besigtigelse, bygning I og IIII:

Besigtigelsen blev koncentreret om køkken/opholdsrum.

Indretningen afviger fra tegningerne, hvilket kan være af betydning for sætninger/nedbøjning.

Loftet i opholdsrummet har synlig nedbøjning og der er opstået små revner mellem nogle gipsplader. En inddækning, der kan skjule en bjælke/overligger, har en revne.

2 låger i en inddækning åbner ind til en delvist nedtaget væg, som er bærende for en del af tagkonstruktionen.

Øverste del af væggen er svag, men kun 'fronten' kan besigtiges.

Besigtigelse af tagrum, bygning I og en mindre del af bygning III:

Effektiv besigtigelse er vanskelig, da egentlig gangbro mangler og da der kun findes en lav åbning til tagrummet i bygning III.

Tagkonstruktionen er udført af fabriksfremstillede spær og vurderes at være korrekt dimensioneret/udført, excl. ved en dobbelt stålbjælke og i bygning III. En ældre IPE 140 synes oprindeligt oplagt, men mangler vederlag og en nyere IPE 140 er oplagt over denne og forsynet med beslag som skal understøtte den gl. bjælke.

Den samlede last afgives på spærfoden ved 2 spær, som ikke er dimensioneret for denne punktlast, der vurderes/beregnes til min. 3 kN.

Gennem den lille åbning, hvor nævnte nedbøjning er synlig, ses en overskåret gitterstang, ligesom nogle stikspær tydeligvist er tildannet på stedet. Et spærhoved hviler på et ældre 25 x 150 mm bræt, der ikke har synligt vederlag og kun er sømmet til et spær med enkelte søm.

Undertaget, 'Monarfol', er beskadiget, er ikke monteret efter leverandørens anvisninger og hænger hvilket har medført vandindtrængning flere steder. Manglende opstramning og evt. 'fjedre' medfører blafning og dermed generende støj, og at undertaget slides, så huller opstår.

Ved gennemføringer mangler understøtning og krave.

Generelt er der mange områder, hvor sne, vand og støv vil trænge ind, hvilket flere steder er synligt på spær og isolering.

I flere fag er ventilationen mangelfuld, da isoleringen rører undertaget og da afslutningen ved rygninger/gratpær flere steder lukker for ventilationsspalten. Afslutningen ved gratpær er generelt udført ukorrekt og mangelfuld, så der er risiko for indtrængende fygesne og slagvand.

Over opholdsrummet er effektiv besigtigelse, som nævnt, ikke muligt, uden at destruktive indgreb udføres.

Mindre opskæringer i loftet er uden mening, da udbedring nedefra ikke er mulig, hverken over opholdsrummet eller ved stålbjælkerne, ligesom afhjælpning af det dårlige undertag ikke kan udføres nedefra.

Konklusion:

For at få en intakt, velfungerende konstruktion og belægning er det nødvendigt at følgende arbejder udføres:

Tag og undertag afmonteres.

Konstruktionen besigtiges af statiker og nødvendige forstærkninger beregnes.
Konstruktionen udbedres, gangbro udføres, isolering udbedres, undertag oplægges med korrekte afslutninger ved gennemføringer, rygninger og tagfod.
Ny – eller eksist. tagbelægning oplægges med korrekte bindere.
Der medregnes nødvendige stilladser, afdækninger og retablering af have."

Af tillæg af 21/9 2021 til besigtigelsesrapport fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"Beregninger:

Vedlagte beregninger blev ikke medsendt fordi besigtigelse og vurdering er afgørende, og da mulighederne for opmåling i tagrummet er yderst begrænset. Tagrummet er lavt og gangbro mangler.

Det er tydeligt, at tagkonstruktionen 'arbejder', da der er opstået revner mellem gipsplader og revner/skader på betontagstenene.

Den tilladelige nedbøjning vil være maks. 1:400 del af spændvidden, altså ca. 10 mm. Den faktiske nedbøjning er ca. 5 gange større og dermed uacceptabel.

Spærene synes udført efter tegningen, men foretagne ændringer har medført behov for ændringer af spærene på stedet.

De udførte ændringer er interimistiske og uacceptable.

Den 'dobbelte' stålbjælke synes at kunne bære, men vederlagene er ikke tilstrækkelige, min. På spærfoden, der tydeligvis ikke er dimensioneret til ekstra punktlast.

Det ældre bræt, som 1 spær er fastgjort til vrider, og 'løsningen' er uholdbar.

Også en overskåret gittertang er synlig.

Man kan ikke ændre på gitterkonstruktioner uden at foretage nye beregninger og udføre nødvendige forstærkninger.

Under forberedelserne til besigtigelsen havde jeg forventet, at det blev nødvendigt at udskære min.

1 stk. ca. 1 x 1 m hul i loftsbeklædningen.

Dette giver dog ikke mening, da det dårlige undertag ikke kan udbedres nedefra og da forstærkninger i øvrige ikke kan foretages, uden at undertag og tagbelægning afmonteres. Der er ikke plads i tagrummet.

Det kan frygtes, at fuld normlast af sne vil medføre at nævnte bræt slipper og at dele af konstruktionen kollapse uvarslet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

98031

Under alle omstændigheder vil konstruktionen fortsat 'arbejde' og udbedring af revner er ikke holdbar."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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

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.

...

16. Udvidet dækning

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

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1938 med en tilbygning fra 1996–den 1/2 2017. Klageren anmeldte den 18/2 2021, at "vi har fået konstateret alvorlige fejl i måden hvorpå undertaget er monteret, huller og folder har ført til skimmel, der er tydelig fugtskjolder på bjælker. Der er alvorlig skade på tagkonstruktionen, hvor bl.a. bjælker er savet over uden at være ordnet efterfølgende. Ingen af forholdene er nævnt med et ord i tilstandsrapporten." Klagen vedrører nedbøjninger i loftet over køkken/alrum, undertag og spær, som klager

ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at der foreligger dækningsberettigede forhold ved huset.

Klageren har anført, at det aldrig har været holdt skjult, at der efter overtagelsen af ejendommen er blevet foretaget en reduktion af en gipsvæg. Klageren har oplyst, at der er tale om den væg, der var mellem køkken og stue. Klageren har anført, at der ikke ligger jernbjælker hen over det område, hvor gipsvæggen tidligere var. Klageren har påpeget, at der hvor der er konstateret revner er helt andre steder, end der hvor gipsvæggen var. Klageren har anført, at bortfjernelsen af væggen derfor ikke har haft nogen effekt på de forhold, der er gjort gældende, nemlig at den konstruktion, der var på overtagelsen, ikke var tilstrækkelig. Klageren har påpeget, at det er påfaldende, at selskabet først på et meget sent tidspunkt – i oktober 2021 – kommer med det synspunkt, at gipsvæggen skulle have relevans. Klageren har fremlagt byggesagen fra 1996 og anført, at "i bilag 6 findes samme tegning, hvor der med gult er markeret en væg ind, en væg der adskilte køkken og entre. Ud fra det som angives i 3, bilag D, side 28-31, antager klager, at der mellem parterne er enighed om, at der – siden byggesagen i 1996 – er sket fjernelse af den væg, der er markeret med gult, antageligt i 2005." Klageren har anført, at denne væg fremstår på tegningen som "bærende" i modsætning til gipsvæggen. Klageren har anført, at det er muligt, at fjernelsen af denne væg var anledning til, at der blev oplagt en stål-bjælke mere. Klageren har oplyst, at det er korrekt, at emhætten er blevet udskiftet til en anden type i klagerens ejertid fra en lofts- hhv. væghængt model til en type, der er monteret som indlagt i loftet, hvilket skete i tilknytning til, at man reducerede den skillevæg, der var mellem stue og køkken. Klageren har påpeget, at selskabet ikke har anfægtet konklusionerne fra den rådgivende ingeniør. Klageren har anført, at "tværtimod synes [selskabet] at anerkende, at der består et reelt og betydende problem, som nærmere beskrevet og angivet i nævnte bilag, herunder at der er tale om en nedbøjning for loftet, der er ca. 5 gange større end det tilladelige, at konstruktionen ikke er tilstrækkelig til den beregnede punktlast, at eneste relevante løsning for udbedring vil være, at tag og undertag afmonteres og at der foretages nødvendige forstrækninger mv." Klageren har anført, at besigtigelsesrapporten af 26/8 2021 blev rekvireret efter aftale mellem parterne, og at selskabet derfor må være forpligtet af det aftalte, hvilket blandt andet

har den virkning, at bevisbyrden er vendt. Klageren har anført, at det derfor er selskabet, der må bevise, at der ikke foreligger en relevant og dækningsberettigende mangel. Hvad angår undertag, gangbro og tagflade har klageren anført, at disse forhold er dækningsberettigende, og at selskabet med urette har afvist dem. Klageren har anført, at forholdene dog er af mindre betydning, da undersøgelserne samt beregningerne fra medio 2021 konkluderede, at der var meget betydelige problemer med bærende konstruktioner i huset, der blandt andet blev beskrevet som "nedbøjning ved loft i køkkenrum".

Hvad angår undertag har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, da undertaget ikke adskiller sig fra andre undertage af samme alder og stand. Selskabet har henvist til, at undertaget fremstår med sædvanligt slid, der vil opstå efter 25 år. Selskabet har anført, at den omstændigheder at undertaget ikke er strammet helt ud og hænger lidt – og derved ikke lever op til leverandørens anvisninger – ikke i sig selv kan siges at være en dækningsberettigende skade. Hvad angår gangbro, har selskabet anført, at gangbroen er udført med forskallingsbrædder, og at selskabets besigtigelseskonsulent kunne komme rundt i tagrummet, og at gangbroen på den baggrund må siges at være tilstrækkelig til at sikre tilgængelighed i tagrummet. Hvad angår tagflade, har selskabet afvist med henvisning til, at forholdet er forældet. Selskabet har henvist til, at et stort set identisk forhold tidligere er anmeldt den 18/1 2018, hvor klager ikke gjorde indsigelse mod afvisningen. Selskabet har henvist til selskabets afgørelse af 10/4 2018. Hvad angår nedbøjning i køkken/alrum har selskabet afvist dækning med henvisning til, at nedbøjningerne er opstået efter klageren overtog ejendommen den 1/2 2017. Selskabet har anført, at klageren ikke forud for anmeldelsen i februar 2021 har registreret nedbøjninger og revner ved halvvæggen i køkkenet, og at det derfor må udledes, at dette først er opstået efter fjernelsen af halvvæggen, selvom klageren har oplyst, at klageren forud for fjernelsen af væggen havde rådført sig med en sagkyndig om, hvorvidt væggen var bærende eller ej. Selskabet har anført, at selskabet har været i kontakt med sælger, der har oplyst, at han ikke oplevede nedbøjninger i loftet i det angivne område i sin ejertid. Selskabet har anført, "at klagers rådgiver ikke har kunnet eftervise de statiske forhold ved spærkonstruktionen kan ikke føre til det resultat, at klager har antageliggjort en nærliggende risiko for

yderligere nedbøjning af loftet på overtagelsestidspunktet." Selskabet har anført, at det ikke er korrekt, at der er nedbøjninger andre steder, end hvor der er nedtaget en væg. Selskabet har påpeget, at klageren ikke har godtgjort, at nedbøjningen i loftet ved køkkenet var til stedet på overtagelsestidspunktet den 1/2 2017.

Af skadesanmeldelsen af 18/2 2021 fremgår: "Hvordan blev skaden opdaget: Visuelt og sammen med sagkyndig. Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Vi har fået konstateret alvorlige fejl i måden hvorpå undertaget er monteret, huller og folder har ført til skimmel, der er tydelig fugtskjolder på bjælker. Der er alvorlig skade på tagkonstruktionen, hvor bl.a. bjælker er savet over uden at være ordnet efterfølgende. Ingen af forholdene er nævnt med et ord i tilstandsrapporten. Detaljerede beskrivelser incl. dokumentation af skaderne bliver tilsendt senere i seperat email. Vi fremsender også tømrers tilbud på udbedring af skaderne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2021 fremgår: "Anmeldte forhold omhandler: Forhold 1: Undertag Forkert monteret samt med huller og revner. Forhold 2: Tagkonstruktion over køkken er med overskåret fabriksspær. Afstivning med jern evt. mangelfuld. Forhold 3: Tagsten ligger løst ved tilskæring samt rygning Forhold 4: Gangbro er ikke lavet lovligt. ... Beskrivelse/ årsag/konklusion: **Forhold 1** Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemlister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter. Beskrivelse: Monafol undertaget som er en plast med armering er monteret på spær denne er lidt løs ikke noget usædvanlig i det. Foto 31 Der er ved grat spær ført undertag med op på planken til rygning for at lave udluftning. Foto 11,12,27 Der ses steder hvor undertag er ved at være slidt og det er normalt da denne type undertag erfaringsmæssigt ikke er så holdbar som mange andre. Der måles ikke forhøjet fugt i spær pga. dette. Foto 25,28,30 Der ses lidt fugtskjolder på nogle spær dette er normalt når der er udluftning gennem grat planke. Foto 12 Udvendig op på grat planken hvor undertag er ført med op pga. udluftning er der monteret et murpap uden på undertag for at beskytte denne mod sollys. Foto 51 Konklusion: Undertag ser ud som forventet når det er 25 år gammelt samt der er lavet udluftning gennem grat planke Alderen på det skadede: Denne del af huset er lavet i 1996 så det er 25 år gammelt Aktuelle skader: Undertaget er lidt slidt og

men et par små huller. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der er en risiko for at tagkonstruktionen kan blive opfugtet hvis tagbelægningen ikke holder tæt. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovligt lavet undertaget er bare dårlig kvalitet. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 Det har været tilstede, der har også været en anmeldelse på undertaget tidligere. ... **Forhold 2** Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter. Beskrivelse: Der er ved sammenbygningen mellem oprindeligt hus og tilbygningen i 1996 skåret i fabriks-spær så disse kunne passe ned sammen med de gamle spær på oprindeligt hus. Foto 19,20,22 Der ses der ligger en jerndrager til at aflaste tagkonstruktionen denne er fast gjort lidt alternativt men ses ud til at virke. Foto 13 Der ses i køkkenet at der er kommet en revne i loftet rundt ved køkkenet. Foto 2,5 Der skulle efter sigende have været en væg der, hvor revnen er kommet denne er dog fjernet under sidste ejer da der blev lavet køkken i 2006 sammen med renovering af huset. Foto 6 Revnen i loftet ligner en der kommer når sammenbygningen af gipspladerne ikke armeres inden spartling. Foto 3 Der er ingen ned bøj på loftet i køkken/stue. Udvendig ses der ingen skader på tagkonstruktionen i dette område. Foto 65 Der er ikke noget der tyder på at konstruktionen ikke kan stå som den gør. Selv om det ser lidt underligt ud at skære i fabriks-spær. Konklusion: Årsagen til revnen i loftet i stuen er alm bevægelse i gipsloftet og konstruktionen ses godt og stabilt spær har stået der i 25 år Alderen på det skadede: 25 år dog er loft i køkken kun ca. 15 år Aktuelle skader: Der er en lille revne i loftet i køkkenet Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Jeg anslår ikke det har konstruktiv betydning da der ikke ses skader på konstruktionen. Og der er ikke risiko for at der kommer skader. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Jeg anslår det for lovligt da jeg ikke kan kontrollere om sammenbygningen mellem den nye og gamle del er udført rigtigt. Dog vil jeg med de skader jeg har set ikke formode det ikke er. Det er sædvanlig at tilpasse spær til sammenbygning. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 Det har været der da det er spær konstruktion og loft fra bygning i 1996 ... **Forhold 3** Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter. Beskrivelse: Der er tilskåret

tagsten langs grat, der ikke er fast gjort som de burde. Foto 49 Dette var ligeledes anmeldt i sag 1, hvor der var givet et tilbud på under selvrisko for at gå disse efter. Der er også kun nogle enkelte, der er løse og der ses ikke skader herfor kun at der er kommet lidt blade og skidt ind på undertaget hvor disse har forskubbet sig lidt. Foto 58,59 Rygnings klokken i toppen sidder ikke fast. Foto 53 Huset ligger heldigvis ikke udsat, så der er ikke så meget påvirkning af vind på denne. Konklusion: Årsagen er mangelfuld fastgørelse af sten ved opførelse af tag Alderen på det skadede: 25 år da tilbygningen blev lavet Aktuelle skader: Der er nogle sten stykker der ligger løst. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ikke udover konstruktioner ikke bør opfuges utilsigtet. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovligt dog usædvanligt ikke at fastgøre tilskåret sten på taget. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 Det har været til stede er også omtalt i sidste sag på ejendommen. ... **Forhold 4** Konstruktion/opbygning: Betontagsten ibf økomodel på lægtet, klemplister. Undertag monafol. Gitterspær med isolering i tag fod og gipslofter. Beskrivelse: Fik ikke taget billeder af denne da det kom da rapporten kom fra Ft rådgiver og hun ville have jeg tog det med. Gangbro i loftrum er lavet af forskallingsbrædder og ligger lidt tæt på isolering. Iflg. Rådgiver er den ikke tilstrækkelig dog ser jeg ikke noget problem i måden denne er bygget på og jeg kunne fint komme op på loftrummet og kigge rundt også til ventilationsanlægget. og en evt ombygning af denne vil ikke overstige selvrisko. Konklusion: Alderen på det skadede: 25 år Aktuelle skader: Ingen skader Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ingen betydning Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovligt og sædvanlig Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-02-2017 og det var sådan det var lavet ved overtagelsen."

Af besigtigelsesrapport af 26/8 2021 fremlagt af klageren fremgår: "Bygning I og III blev besigtiget udvendigt fra terræn, medens tagfladerne blev besigtiget ved hjælp af stige. Indvendig besigtigelse blev foretaget i rummene og tagrummet bedst muligt, uden at foretage destruktive indgreb, fra mangelfuld gangbro og fra løse brædder. Tagrummet i bygning III kan ikke besigtiges effektivt uden at destruktive indgreb udføres, men mindre dele kunne dog besigtiges gen-

nem den lave åbning fra bygning I. Se medsendte rapport. ... Udvendig besigtigelse, bygning I og III: Der er afvigelser fra tegningerne, specielt er tagbelægningen ikke med pap på krydsfiner, men betontagsten på lægter, hvilket er en væsentlig tungere belægning end beskrevet. Tagets hældning er på maks. 20°, hvilket næppe opfylder leverandørens krav. Besigtigelse fra terræn viser normalt vedligeholdte bygninger i alm., god stand. Besigtigelse af tagbelægning, fodblik, rygninger med videre, viser en del revnede tagsten, fejl på fodblik og ukorrekt udført rygninger, hvor der er risiko for indtrængende regnvand og fygesne. Mange tagsten og rygningssten er ikke bundne. Paptaget på mellembygningen har en skade, hvor træunderlaget er synligt. Indvendig besigtigelse, bygning I og III: Besigtigelsen blev koncentreret om køkken/opholdsrum. Indretningen afviger fra tegningerne, hvilket kan være af betydning for sætninger/nedbøjning. Loftet i opholdsrummet har synlig nedbøjning og der er opstået små revner mellem nogle gipsplader. En inddækning, der kan skjule en bjælke/overligger, har en revne. 2 låger i en inddækning åbner ind til en delvist nedtaget væg, som er bærende for en del af tagkonstruktionen. Øverste del af væggen er svag, men kun 'fronten' kan ses. Besigtigelse af tagrum, bygning I og en mindre del af bygning III: Effektiv besigtigelse er vanskelig, da egentlig gangbro mangler og da der kun findes en lav åbning til tagrummet i bygning III. Tagkonstruktionen er udført af fabriksfremstillede spær og vurderes at være korrekt dimensioneret/udført, excl. ved en dobbelt stålbjælke og i bygning III. En ældre IPE 140 synes oprindeligt oplagt, men mangler vederlag og en nyere IPE 140 er oplagt over denne og forsynet med beslag som skal understøtte den gl. bjælke. Den samlede last afgives på spærfoden ved 2 spær, som ikke er dimensioneret for denne punktlast, der vurderes/beregnes til min. 3 kN. Gennem den lille åbning, hvor nævnte nedbøjning er synlig, ses en overskåret gitterstang, ligesom nogle stikspær tydeligvis er tildannet på stedet. Et spærhoved hviler på et ældre 25 x 150 mm bræt, der ikke har synligt vederlag og kun er sømmet til et spær med enkelte søm. Undertaget, 'Monarfol', er beskadiget, er ikke monteret efter leverandørens anvisninger og hænger hvilket har medført vandindtrængning flere steder. Manglende opstramning og evt. 'fjedre' medfører blafning og dermed generende støj, og at undertaget slides, så huller opstår. Ved gennemføringer mangler understøtning og krave. Generelt er der mange områder, hvor sne, vand og støv vil trænge ind, hvilket flere steder er synligt på spær og isolering. I flere fag er ventilationen mangelfuld, da isoleringen rører

undertaget og da afslutningen ved rygninger/gratspær flere steder lukker for ventilationsspalten. Afslutningen ved gratspær er generelt udført ukorrekt og mangelfuld, så der er risiko for indtrængende fygesne og slagvand. Over opholdsrummet er effektiv besigtigelse, som nævnt, ikke muligt, uden at destruktive indgreb udføres. Mindre opskæringer i loftet er uden mening, da udbedring nedefra ikke er mulig, hverken over opholdsrummet eller ved stålbjælkerne, ligesom afhjælpning af det dårlige undertag ikke kan udføres nedefra. Konklusion: For at få en intakt, velfungerende konstruktion og belægning er det nødvendigt at følgende arbejder udføres: Tag og undertag afmonteres. Konstruktionen besigtiges af statiker og nødvendige forstærkninger beregnes. Konstruktionen udbedres, gangbro udføres, isolering udbedres, undertag oplægges med korrekte afslutninger ved gennemføringer, rygninger og tagfod. Ny – eller eksist. tagbelægning oplægges med korrekte bindere.

Der medregnes nødvendige stilladser, afdækninger og retablering af have."

Det fremgår af tillæg af 21/9 2021 til besigtigelsesrapport fremlagt af klageren, at "vedlagte beregninger blev ikke medsendt fordi besigtigelse og vurdering er afgørende, og da mulighederne for opmåling i tagrummet er yderst begrænset. Tagrummet er lavt og gangbro mangler. Det er tydeligt, at tagkonstruktionen 'arbejder', da der er opstået revner mellem gipsplader og revner/skader på betontagstenene. Den tilladelige nedbøjning vil være maks. 1:400 del af spændvidden, altså ca. 10 mm. Den faktiske nedbøjning er ca. 5 gange større og dermed uacceptabel. Spærrene synes udført efter tegningen, men foretagne ændringer har medført behov for ændringer af spærrene på stedet. De udførte ændringer er interimistiske og uacceptable. Den 'dobbelte' stålbjælke synes at kunne bære, men vederlagene er ikke tilstrækkelige, min. På spærfoden, der tydeligvist ikke er dimensioneret til ekstra punktlast. Det ældre bræt, som 1 spær er fastgjort til vrider, og 'løsningen' er uholdbar. Også en overskåret gittertang er synlig. Man kan ikke ændre på gitterkonstruktioner uden at foretage nye beregninger og udføre nødvendige forstærkninger.

Under forberedelserne til besigtigelsen havde jeg forventet, at det blev nødvendigt at udskære min. 1 stk. ca. 1 x 1 m hul i loftsbeklædningen. Dette giver dog ikke mening, da det dårlige undertag ikke kan udbedres nedefra og da forstærkninger i øvrige ikke kan foretages, uden at un-

dertag og tagbelægning afmonteres. Der er ikke plads i tagrummet. Det kan frygtes, at fuld normlast af sne vil medføre at nævnte bræt slipper og at dele af konstruktionen klapser uvarslet. Under alle omstændigheder vil konstruktionen fortsat "arbejde" og udbedring af revner er ikke holdbar."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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." Det fremgår af punkt 3.4, at "forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes" samt af punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at "forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen" og at "skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Undertag

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at undertaget er 25 år gammelt, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at denne type undertag erfaringsmæssigt ikke er så holdbar som andre, og at klageren ikke har godtgjort, at der vedrørende undertaget er konstateret ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, der kan være omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Gangbro

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved gangbroen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at han fint kunne komme op på loftrummet, at en eventuel ombygning af gangbroen ikke vil overstige klagerens selvrisiko, og at klageren ikke har godtgjort, at der vedrørende gangbroen er konstateret ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, der kan være omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Tagflade

Det fastslås i forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne fremsætte et krav om forsikringsdækning over for husforsikringen. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet. Nævnet bemærker at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt. løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Ankenævnet for Forsikring

25.

98031

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Den 3-årige forældelsesfrist suppleres i en række tilfælde af tillægsfrister. Det fastslås i forældelseslovens § 21, stk. 5, at "er der inden forældelsesfristens udløb indledt forhandlinger om fordringen mellem skyldneren og fordringshaveren, eventuelt under medvirken af en uafhængig tredjemand, indtræder forældelse tidligst 1 år efter det tidspunkt, hvor forhandlingerne må anses for at være afsluttet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 18/3 2022.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav på erstatning ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end den 18/1 2018, hvor selskabet har oplyst, at klageren foretog anmeldelse af forhold, der synes identiske med de nu anmeldte skader til selskabet, og at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, senest løb fra selskabets afvisning af forholdet "revnet tagsten over indgang, sternafslutning og tilskårne tagsten" den 10/4 2018.

Tagkonstruktion/loftnedbøjning i køkken/alrum

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen og herunder nedbøjninger af loftet eller revnedannelser heri i køkken/alrummet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke ved statiske beregningen har bevist, at tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet ikke havde den fornødne styrke.

Ankenævnet for Forsikring

26.

98031

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forekomsten af revner og den konstaterede nedbøjning ikke er forårsaget af arbejder som er foretaget i klagerens ejertid.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet 4 år efter overtagelsen, og at selskabet har anført, at det har været i kontakt med sælger, der har oplyst, at han ikke oplevede nedbøjninger i loftet i det angivne område i sin ejertid.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at klageren har udskiftet emhætten fra en lofts- hhv. væghængt model til en model, der er indlagt i loftet, og at klageren har reduceret den væg, der er bag komfuret, og som nu fungerer som en slags bardisk.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotos, hvoraf det fremgår, at der er revner i loftet omkring emhætten, der er indlagt i loftet, samt i området hvor væggen er blevet reduceret i klagerens ejertid.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at besigtigelsesrapporten af 26/8 2021 samt beregningerne af 21/9 2021 fremlagt af klageren er foretaget med udgangspunkt i besigtigelsestidspunktet og ikke overtagelsestidspunktet.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der vedrørende tagkonstruktionen er konstateret ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, der kan være omfattet af forsikringens udvidede dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

27.

98031

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand