

Den 22. april 2015 blev i sag nr. 86744:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets udbedringstilbud for et anmeldt forhold ved forankringen af gavlens murværk på det forsikrede hus. Klageren har tillige anmeldt skaden på gavlen til sit husejerforsikringselskab.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til en forankring af murværket i gavltrekanten til tagkonstruktionen. Klageren kræver erstatning for udgifterne til en ommuring af murværket.

Det forsikrede hus blev opført i 1857. Forsikringen trådte i kraft den 30/3 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/12 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er opført i en god håndværksmæssig kvalitet.

Der er indenfor den seneste årrække foretaget en del ombygningsarbejder, som flere steder ikke er endelig afsluttet.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Facademuren har nogle svind- og bevægelsesrevner.

Revnerne er typiske for den pågældende bygningstype og må påregnes at være tilbagevendende, også efter en eventuel reparation.

"

I mail af 5/2 2014 fra et murerfirma fremgår:

"Hermed en pris på det aftalte.

- Opsætning af stillads/nedtagning
- Nedbrydning af murværk ca. 17 m² (Halvstensvæg)
- Opmuring af nyt murværk halvstensvæg-iboring af binder i eks. Bagvæg.
- Vandskuring af gavl
- Fjernelse af affald.

- 52.750,-ex.moms

Tømrerarbejde

- Pris på opbygning af trempelvæg ved gavltrekant.
- Montering af 45x95mm. Stolper pr.60cm
- De/genmont. Af eks. Stern
- De/genmont. Af 2. stk ekst. Vinduer Montering af 1. lag vindpap på gavltrekant

- 17.575,-ex.moms"

I mail af 11/2 2014 til klageren fra klagerens husejerforsikringssselskab fremgår bl.a.:

"Som meddelt anerkender vi at der er tale om en stormskade i og med at det har blæst langt mere end de 17,2 m/sek som er forudsætningen for forsikringsdækning.

Men vi kan ikke betale for hele udbedringen. Vi mener at den mangelfulde afstivning af gavlen ind imod tagkonstruktionen er en fejlkonstruktion. I kan læse i jeres forsikringsbetingelser at skader som er en følge af fejlkonstruktion.

Hvis i går op på første sal vil i kunne se at den oprindelige del af gavlen har været muret ind i mod gavlspærret. I forbindelse med etablering af det nye tag har man udskiftet dele af gavlspærret med et spærhoved som er smallere end det gamle. Man har desværre undladt at mure ind imod det nye spærhoved. Derfor har gavlen manglet afstivning.

Endvidere var gavlspidsen hvor der tidligere var en ½-afvalmet gavl alene afstivet ved ½-sten pilastre på ½stensmurens bagside. Dette er ikke tilstrækkeligt. Der skal også afstives ind imod tagkonstruktionen."

I besigtigelsesrapport af 4/3 2014 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Indledende bemærkninger:

Generelle oplysninger om ejendommen:

3.

86744

- Dette landhus er opført i 1857 og senere blevet renoveret med blandt andet nyere tag.
- Ved renoveringen af taget har man valgt at fjerne halvvalmen i begge gavle. Billeder 1-2-3
- Disse gavle er blevet opført i murede facader.

Anmeldte forhold:

Forhold 1:

Anmeldte forhold:

Gavl er trykket ind ved storm. Billede 4

Beskrivelse:

FT startede med og vise mig deres gavl mod vest, som skulle være trykket ind foroven i den nyopførte gavltrekan (hvor der tidligere var halv-valm), ved den første storm.

Vi besigtigede herefter gavlen indefra loftrummet, hvor jeg hurtigt kunne konstatere, at gavlen var en en-stens mur med 2 støttesøjler. Der var ikke etableret nogen form for forankring til spærkonstruktionen.

Støttesøjlerne var relativ små. Billede 6-7

Gavlen var efter den første storm blevet støttet yderligere af noget tømmer af FT. Det lyse træ der ses på billeder 5-6-7

Hovedhuset er opført med gavle næsten mod øst og vest.

...

Konklusion:

Den murede gavlspids er opført uden forankring ind i spærkonstruktionen, hvilket er en fejl. Støttesøjlerne alene kan efter min mening ikke optage det vindtryk der vil komme.

Når det ikke er korrekt forankret, er der stor risiko for skader på gavlen.

Udbedring:

Der skal laves en tilstrækkelig forankring af gavlspidsen. Denne forankring skal fastmonteres til spær konstruktionen.

Jeg vil skønne denne skade kan repareres for et sted mellem 10-15.000 kr. inkl. Moms."

Klagerens husejerforsikringssselskabs taksator har i mail af 4/6 2014 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg savner forståelse for jeres afgørelse i sagen. Og er næsten sikker på at jeres konsulent ikke har fået det rigtige billede af omfanget.

Du skriver at konsulenten oplyser at gavlen mod vest er trykket lidt ind foroven i forbindelse stormen i november. Det var nu den 28. oktober. Hvis 4-5 cm er lidt er vi enige.

Som nævnt er gavlen trykket 4-5 cm ind foroven. Men den er også revnet mange steder på grund af den manglende forankring. Den nederste vandrette revne er helt nede ved etageadskillelsen mellem stueetage og taggrum.

4.

86744

Jeres konsulent har oplyst at der er tale om en 1-stens mur. Det er alene en ½-stens mur. Og det er kun i den øverste gavlspids. Men gavlen har også flyttet sig længere ned hvor der er dobbeltmur.

I forbindelse med etablering af det nye tag har ikke kun glemt at forankre ½-stens muren. Man har også glemt at forankre resten af gavlen som er dobbeltmur til spæret. Eller alternativt muret ind i mod det første spær som det var udført ved det tidligere tagkonstruktion.

Jeg forstår ikke at i ikke vil betale for følgen af den manglende forankring.

Og hvad men den anden gavl. Har i vurderet på om forankringen er tilstrækkelig der."

Af selskabets taksators notat vedrørende en genbesigtigelse af huset den 8/9 2014 fremgår:

"Ved mødet fik jeg forevist gavlen af FT's rådgiver. Rådgiverne ønskede at gennemgå gavlen og forholdet på ny, da han synes det ville være nemmer at mure en helt ny gavl op, så den var snorlige (stod i lod). Vi gennemgik gavlen på ny, men med afsæt i vores tidligere besigtigelse.

Gavlen er skalmuret (en sten) og vandskuret. Den oprindelige gavl står inde bagved. Den oprindelige gavl er ført op til hanebånd. Derefter er der kun en-stenmur med murede forstærkningsøjler, der udgør gavlspidsen. Foto 860,870.

Der ses hårfine/små vandrette revner omkring skift 5 og 10 over gavlvinduet st.-plan (formodentlig lige under og lige over etagedækket) foto 881,882,883,885.

Gavlen følger den oprindelige mur/gavl, hvorfor det min vurdering, at gavlen er muret skævt. Det var helt normalt at man førhen murede gavle med faldskævhed) ind mod huset, det gjorde man for at beskytte murværket.

Hvis man ser på den gl. del, indvendig ved spær, her er der heller ikke nogen form for sætning/tryk, som ville være naturligt hvis gavlen var trykket ind. Der ville også have været væsentlig større revne i gavlen, hvis den havde været trykket 4 cm. Vi skal også huske at skalmuren også har kontakt med det oprindelige fundament (syldstens fundament) som vil have en eller anden form for bevægelse og derved mulighed for små revner i murværket. Foto fra 871-877.

Tagudhæng er med lister. Det der er sket er at man har målt de nederste lister og så har man skåret alle liste til, ud fra det mål, derfor kommer det til at se ud som om at gavlen er trykket ind. Det kan man også se på den jævne måde som afstanden bliver større mellem liste og gavl, var gavl trykket ville man pludselig se et spring i afstanden, det gør man ikke her. Foto 878,879,880.

Ud fra det jeg ser på dagen, mener jeg ikke at murværket er trykket ind (det kan man måle) eller er svækket. Der er givet et dækningstilsagn på 15.000 kr. til forstærkning af gavlspidsen fremadrette - ved fastgørelse til spær. Det mener jeg kan fint udføres for beløbet (2 mand i 4 timer à 500 kr. og 1.500 kr. i materialer) Kunden har allerede lavet en ekstra forankring af gavlspidsen, hvilket for mig at se er fornuftig måde at gøre det på, dog skal der gøres lidt mere ud af fastgørelse langs spæret.

5.

86744

Udhængslister vil jeg skifte, det er kun kosmetisk."

Af mail af 15/9 2014 til selskabet fra klagerens husejerforsikringssselskabs taksator fremgår:

"Efter at have beskæftiget mig med bygningskader i mere end 30 år, og ejerskifteskader i 15 år, har jeg set lidt af hvert. Det er altid interessant at møde nye synsvinkler og metoder. Din konsulent havde i hvert fald nogle meget usædvanlige udsagn om skaden som jeg kort vil ridse op herunder.

- 1) Det første han gjorde var at låne en lang stige. Han kravlede op af stigen med en medbragt loddestok. Efter 5-7 minutter kom han ned fra stigen og havde konstateret at gavlen hældede indad med 1,7 cm på hans loddestoks længde. Ikke rigtig nogen nyhed.
- 2) Vi besigtigede derefter fra loftsrummet. Her kom han med 2 uhyrlige påstande.
 - a) At revnen mellem udhængsbrædder og gavl nok havde været der før stormen også. Et eller andet med at håndværkerne som havde lavet udhænget havde monteret for korte brædder.
 - b) At de vandrette revner i gavlen skulle være meget større end de faktisk er når gavlen var trykket ca. 5 cm ind foroven.

Ad a) Hvis udsagnet er sandt må den byggesagkyndige som har lavet tilstandsrapporten have et problem. Jeg vil anbefale at stole mere på den bygningsagkyndige. Han vil ikke kunne overse en så stor revne.

Ad b) En simpel beregning med Pythagoras (summen af kateternes kvadrat er lig hypotenusens kvadrat) viser at 1 revne kun vil være 0,24 mm bred når gavlen har bevæget sig 5 cm ind foroven højden.

Jeg træder ud af sagen nu. Jeg har ingen fornemmelse af om vores kunde vil gå videre med sagen og bl.a. kræve syn og skøn. Eller om de vil acceptere dit tilsagn om kr. 15.000,- som din konsulent i øvrigt også mente var for meget."

I klageskema af 23/9 2014 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

28.10.13 stormskade

18.11.13 meldt til ETU forsikring, vores forsikringssselskab.

Vestvendt gavl på stuehuset er trykket ind og der er opstået revner i hele muren. Etu finder ud af at gavlen ikke er korrekt fastmonteret på tagets spær og at klagen over skaden i stedet skal gå til Dansk Boligforsikring (vores ejerskiftforsikring).

Vi har modtaget et tilbud fra murer på reoveringen af skaden der lyder på 52.750 ex. moms (ny mur mures op og pudses) og på tømmerarbejdet 17.575 ex. moms.

28.04.14 Skaden meldt til Dansk Boligforsikring (DB).

DB vurderer at skaden kun er kosmetisk og at de kun vil betale for forankring til taget der lyder på 15.000 kr. de mener at huset er så gammelt at der kan forventes at komme revner (huset er fra 1857). De vil ikke kommentere på at taget og gavlene er fra 2007.

Under hele sagsbehandlingen har vi fået hjælp af ETU til at kommunikere med Dansk Boligforsikring. ETU har meldt at de træder ud af sagen nu da vi har fået en afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at vores ejerskifteforsikring, Dansk Boligforsikring, betaler for hele udbedringen af stormskaden. Det ikke kan være rigtigt at vi skal leve med en skæv mur med revner, når det viser sig at murværket ikke var forankret til taget."

Dertil har selskabet i brev af 27/10 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Kunden ønsker at opnå dækning til ommuring af gavlen, grundet skævhed og revner.

Ved vores besigtigelse har vi konstateret, at gavltrekanten, på den murede gavl mod vest, ikke er forankret tilstrækkeligt til spær, hvorfor vi tilbyder kunden dækning til forankring. Vores konsulent vurderer, at dette kan udføres for 15.000 kr.

Vi har herudover ikke konstateret skader på gavlen, af konstruktiv betydning, som går ud over husets alder.

Der er målt en skævhed på 4 cm ved udhængslistere og der er alene konstateret mindre hårfine revner omkring femte og tiende skifte, over gavlvinduet i stueplan. Der er ingen tegn på sætninger eller tryk af gavl ved spær, hvilket ville være naturligt såfremt gavlen var trykket ind. Der er ingen større revner.

Den oprindelige gavl (fra husets opførelse) er bibeholdt, hvorpå der er udført en helstens skalmur, der følger den oprindelige gavl. Konstruktionen går op til hanebånd. Hele gavlkonstruktionen er således ikke muret op/om i 2007. Fra hanebånd og op er der udført en-stensmur, med murede søjler som forstærkning, sandsynligvis på samme tidspunkt da man udfører skalmuren (fotos vedlagt til illustration, som bilag H).

Vores konsulent vurderer, at der ikke er tale om en sætningsskade, men at skalmuren og gavltrekanten er muret op så de flugter med den oprindelige, bagvedliggende, mur/gavl. Der er således ikke noget, der kan skubbes på plads.

Det var på opførelsetidspunktet helt almindeligt at mure op med fald ind mod spær, det er ikke usædvanligt at der er skævhed.

Hvornår gavlspidsen og skalmuren er udført vides ikke med sikkerhed, men det er korrekt at det ikke er fra 1875. Den bagvedliggende mur, som skalmuren og gavlspidsen flugter med, samt facademurene er de oprindelige.

Uanset at en del af gavlkonstruktionen er nyere, vil der ikke være risiko for skader på gavlspidsen, som følge af vindpåvirkning, når forankring af gavltrekanten er foretaget. Gavlen kan fungere som klimaskærm. Der er ingen tegn på at murværket er svækket.

Kunden har allerede fortaget delvis forankring af gavlspidsen, og konsulenten vurderer, at dette er udført fornuftigt. Han mener dog, at der bør foretages yderligere fastgørelse langs spær.

7.

86744

Skævheden, ved udhængslisten, er alene af kosmetisk karakter, og medfører ikke nærliggende risiko for skade på bygningen.

På baggrund af skævhedens kosmetiske karakter og at der er tale om hårfine revner, er det vores opfattelse, at kunden ikke kan siges at have lidt et økonomisk tab, på grund af gavlen fremstår med mindre skævhed. Jeg skal her henvise til kendelsen AK. 81.577.

Tilbuddene, som kunden har fremsendt, forudsætter at gavlen mures om, hvorfor vi ikke finder, at opgørelsen på 15.000 kr. til forankringen af gavlspidsen ikke skulle være tilstrækkelig.

3. Konklusion

Kunden har ikke påvist at forankring af gavlen til spær ikke er tilstrækkeligt.

Der er enighed om, at der er skævhed i murværket og mindre hårfine revner. Ingen af disse forhold, vurderes dog at have nævneværdig betydning for husets brugbarhed.

På den baggrund bør klagen afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1. 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.

3.2

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

5.4

Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

5.5

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

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

5.7

Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

...

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. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde."

9.

86744

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt, at gavltrekanten på den murede gavl mod vest ikke er forankret tilstrækkeligt til spær, og at dette udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet vurderer, at udbedringen kan udføres for 15.000 kr. Klageren ønsker, at selskabet betaler for hele udbedringen af stormskaden på gavlen. Hun har fremlagt tilbud fra murer og tømrer på 70.325 kr. plus moms.

Klagerens husejerforsikringsselskab har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte stormskade med henvisning til, at gavlen er fejlkonstrueret, og at skaden derfor er undtaget i henhold til forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen. I mail af 4/6 2014 til selskabet har husejerforsikringsselskabets taksator oplyst, at man i forbindelse med etableringen af det nye tag har glemt: "... at forankre resten af gavlen som er dobbeltmur til spæret. Eller alternativt muret ind i mod det første spær som det var udført ved det tidligere tagkonstruktion. Jeg forstår ikke at i ikke vil betale for følgen af den manglende forankring. Og hvad med den anden gavl. Har i vurderet på om forankringen er tilstrækkelig der."

Som nævnet har forstået klagerens husejerforsikringsselskabs taksators mail af 4/6 2014, finder han, at selskabets udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til forankringen af murværket, og at der tillige kan være et problem med forankringen af murværket i den modsatte gavl. Nævnet bemærker desuden, at klagerens husejerforsikringsselskab har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelserne for husejerforsikringens undtagelsesbestemmelse om fejlkonstruktion.

En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade og for skadens omfang mv. Nævnet finder imidlertid, at såfremt en forsikringstager vel ikke kan godtgøre en given udbedringsmetode som påkrævet, men dog sandsynliggør, at selskabets udbedringsmetode muligt ikke er tilstrækkelig til udbedring af en anmeldt skade, påhviler det selskabet at foretage nærmere undersøgelser, og i mangel heraf påhviler det selskabet at bære udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, og herunder hvorledes forholdet og eventuelle følger af forholdet bør udbedres.

10.

86744

Nævnet finder, at det med oplysningerne fra klagerens husejerforsikrings-selskabs taksator er sandsynliggjort, at den af selskabet anviste udbedringsmetode muligt ikke er tilstrækkelig til udbedring af forholdet ved den vestvendte gavl.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste en undersøgelse, som skal belyse, dels om den forkert udførte forankring af den vestvendte gavl har medført følgeskader, der bør udbedres, dels hvorledes der bør foretages udbedring af den manglende forankring og eventuelle følgeskader heraf, og endelig hvad det skønsmæssigt vil koste af foretage de af den byggesagkyndige anbefalede udbedringer. Undersøgelsen skal foretages af en bygnings-sagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet bemærker på den givne foranledning, at klagen til nævnet alene angår udbedringsmetoden for så vidt angår den vestvendte gavl. Nævnet har derfor ikke med denne afgørelse taget stilling til, om den østvendte gavl er forankret korrekt. Eventuelle problemer ved den østvendte gavl må af klageren i første omgang anmeldes til selskabet.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og skal bekoste, at en bygnings-sagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger, besigtiger den vestvendte gavl med henblik på at konstatere og beskrive, dels om den forkert udførte forankring af den vestvendte gavl har medført følgeskader, der bør udbedres, dels om og hvorledes der bør foretages udbedring af den manglende forankring og eventuelle

11.

86744

følgeskader heraf, og endelig hvad det skønsmæssigt vil koste af foretage de af den byggesagkyndige anbefalede udbedringer.

Poul Sørensen