806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.385:

xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for flere anmeldte krav og følgeskader på ejendommens gavlparti.

Selskabet har afvist at yde dækning for de yderligere forhold med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1925, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/12 2005.

Den 3/4 2007 indgav klageren elektronisk skadeanmeldelse og oplyste i anmeldelsen:

> "Hvordan blev skaden opdaget:
> Da tømrerne skulle gøre klar til forebyggende arbejde af nyt tag.
> Yderligere bemærkninger: Tømrerne venter på jeres taksator og kan ikke komme videre før I har været her.
>
> Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
> Tømrer er i gang med at skifte tag da de ser at trempelmur, gesims er beskadiget/slået sig så væggen er ved at vælte ud."

I tilstandsrapporten er om forholdet anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Forsegling ved overgang fremspring tag/gavle ved tagafslutning har netrevner og tegn på løstsiddende puds, hvor nødvendig eftergang og udbedring her skal påregnes for at hindre fugtnedsivninger og skadesudviklinger i murværk.
	K2	Netrevne under og over ét vindue imod øst, over ét 1. sals vindue imod syd samt på facade imod vest over kældervinduer, samt i gavl mod nord mellem stuevinduer og 1. sals vindue, hvor der her skal påregnes nødvendig udbedring og vedligehold."

En taksator fra selskabet besigtigede den 17/4 2007 ejendommen og har i rapport af 18/4 2007 anført:

"**Besigtigelse**
Ejendommen ses at være en villa fra 1925 og ejendommen fremstår generelt i tidligere renoveret stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en gennemgribende renovering. Ejendommens facader er pudset teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i kælder. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med tegltag.

I det følgende opbygge rapporten iht. skrivelse fra DBF:

1) Løs gesims
Der kan ved besigtigelsen konstateres at gesims på ejendommens vestlige side er løs.
FT har igangsat en renovering af det oprindelige tegltag, og tømrer er i gang med lægge fast undertag på tagsiden mod øst, efter endt opretning af tagsiden.
FT opdager at gesimsen er løs da de oprindelige tegl nedrives i forbindelse med klargøring af taget.

Gesimsen ses at være den oprindelige og ses at stå ud i en bue.

Tagetagen er udført med en trempelvæg, hvilket gør at skunkvægge er ca. 1,2 m høje ved tagfoden, hvilket giver en bedre udnyttelse af 1. salen. Dette var tidligere en meget anvendt byggemetode, der kun anvendes i begrænset omfang i dag.

2) Revnet gavlgesims
Der kan ved besigtigelsen konstateres at gavlvæggens gesims er revnet og der ses spring i gesimsen, der ses desuden revne over gavlvinduet på ca. 12-15mm, gående skråt op til gesimsen.

Gesimsen ses at være den oprindelige.
…
Det kan ved besigtigelsen konstateres at trempelvæggen er trykket ud.
Ved kontrol på den indvendige side, med snor fra den ene ende af trempelremmen til den anden ende af trempelremmen, måles en udbøjning på 40 mm.
Det kan i gavlene ses at trempelvæggen hælder omkring 25 mm udad i toppen.

Dette giver i alt en samlet udbøjning på 65 mm målt på den indvendige side, hvilket giver en udbøjning på udvendig side af gesims på omkring 100 mm udbøjning.

Det ses at der tidligere har været monteret et muranker til den oprindelige skillevæg der har været i huset oprindeligt, nedrevet af sælger.
Murankret ses at være skåret over, og der er oplagt stålbjælke i bjælkelaget 65 x 135 mm, denne vurderes at skulle virke afstivende. Det ses dog, at den ikke er indmuret og blot ligger løst i bjælkelaget med vederlag i bærende hovedskillevæg.

Det er min vurdering at stålbjælken ikke har nogen statisk eller praktisk betydning, da den ikke på nogen måde er forbundet til trempelvæggen.
Dog kan den anvendes i forbindelse med udbedring af forholdet.

Forslag til udbedring af den trykkede trempelvæg.

Stålbjælken kan fastgøres ved tilmuring med mursten og mørtel, samt ved at fastgøre den til de bjælkelagsbjælker der er lagt på hver side af stålbjælken.
Derved kan den gøres stabil, og kan anvendes til forankring af trempelvæggen, ved at der etableres forbindelse mellem trempelremmen og stålbjælken med en skråstiver der kan boltes eller svejses til stålbjælken.
Dette vil stabilisere trempelremmen, og murværket/ trempelvæggen kan udskiftes i fornødent omfang ca. 10-12 m², dette vil inkludere gesims som er anmærket i tilstandsrapport.
FT gør opmærksom på at der vil være en merudgift til opretning af spær på grund af den kraftige nedbøjning/deformering af spær på grund af den trykkede trempelmur.

Konklusion

1) Løs gesims
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at løs gesims ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Murværket mellem facade og tag er en meget udsat bygningsdel dels på grund at bevægelser fra taget som hele tiden arbejder og dels på grund af kondensering fra indervægge som facade. Dertil kommer vejrliget som har en stor indflydelse på levetiden.
På ældre ejendomme ses det ofte at formur er sammenmuret med bagmur, hvilket giver en kuldebro, hvor varme og kulde mødes.
Dette medvirker til at murværket i lange perioder står med forhøjet fugtindhold, som så igen medfører at mørtel slipper murstenene, dels på grund af fugt og dels på grund af frost. Ovenstående forhold kombineret med de bevægelser der konstant er i tagfladerne bevirker at gesimser ses at være løse.
Dette problem gøres der ofte ikke noget ved, før en eventuel tagrenovering, dels fordi folk ikke er vidende om forholdet og dels fordi det ofte ikke udgør noget egentligt problem før taget fjernes, idet murværket holdes på plads af taget.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af de murede gesimser

2) Revnet gavlgesims
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnet gesims ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Murværket mellem facade og tag er en meget udsat bygningsdel dels på grund at bevægelser fra taget som hele tiden arbejder og dels på grund af kondensering fra indervægge som facade. Dertil kommer vejrliget som har en stor indflydelse på levetiden.

På ældre ejendomme ses det ofte at formur er sammenmuret med bagmur, hvilket giver en kuldebro, hvor varme og kulde mødes.

Dette medvirker til at murværket i lange perioder står med forhøjet fugtindhold, som så igen medfører at mørtel slipper murstenene, dels på grund af fugt og dels på grund af frost.

Ovenstående forhold kombineret med de bevægelser der konstant er i tagfladerne bevirker at gesimser ses at være løse.

Dette problem gøres der ofte ikke noget ved, før en eventuel tagrenovering, dels fordi folk ikke er vidende om forholdet og dels fordi det ofte ikke udgør noget egentligt problem før taget fjernes, idet murværket holdes på plads af taget.

Det kan dog ikke med sikkerhed afvises om der er årsagssammenhæng mellem punkt 3 og den revnede gavlgesims, da det kan skyldes trykket fra taget, som kan have medført at dele af gavlen rykker med ud mod facadesiden.

Udbedring af forholdet ses at være udhugning af revner, samt udfugning og puds af det berørte område.

3) Trykket trempelvæg
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at trykket trempelvæg afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Det kan konstateres at skillevæggen er fjernet i stueetagen og på 1. salen og at der er oplagt et stykke stål som afstivning.

Stålet ses dog ikke at have nogen virkning, dels fordi det ikke er muret fast, og dels fordi det ikke medvirker til optagelse af trykket fra trempelvæggen."

På baggrund af taksatorrapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 12/6 2007 klageren afslag på dækning i henhold til forsikringen. Klageren var utilfreds med denne afgørelse, hvilket han tilkendegav i mail af 31/6 2007. Selskabet vurderede herefter sagen på ny og imødekom herefter i skrivelse af 1/11 2007 at betale for en stabilisering af forholdet omkring trempelvæggen ved at acceptere reparationsarbejde uden aldersnedskrivning.

Klageren var fortsat utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han ved skrivelse af 6/2 2008 har indbragt sagen for nævnet med følgende påstande:

"• Fastgørelse af ankerjern fra trempelmuren til stålbjælken - bevilliget i anden omgang, skrivelse den 1. november 2007.

- Nedrivning/fjernelse af gamle sten/nye sten påsat af kronerne i begge endegavle, samt vandskuring af disse.
- Nedrivning/fjernelse af gamle sten/nye sten påsat i trempelvæggen hele vejen hen af vestlig side, samt vandskuring af denne.
- Maling til områderne.
- En måned ekstra stillads.
- Egen arbejdskraft.
- Reparation af revnedannelser i gavle.
- Fastgørelse af de 4 gavlankerjern og det løse murareal omkring disse.
- Oprettelse af spærene til tagkonstruktionen."

Klageren har til støtte for sine påstande i samme skrivelse bl.a. anført:

"I efteråret 2006 blev taget på Ø.vej understrøget med henblik på efterfølgende at efterisolere mv. indefra.

Da 3/4 del af tagarealet var udført havde mureren stadig problemer med at få taget tæt. Konklusionen blev, at man havde stor usikkerhed mht. garanti mv. for, at taget ville blive ved med at være tæt, og at en komplet overstrygning ville blive nødvendig og alligevel ville usikkerheden for tætheden være til stede. For at føle sig tryg og sikker blev man enige om at det var nødvendigt at ofre et beløb til et nyt tag.

Efter demonteringen af det gamle tag/væg så murerne og tømrerne at forankringen til trempelvæggen, som var en stålkonstruktion der var befæstiget til en kraftig stål/I-bjælke i gulvet, var blevet skåret over!

Man kan se på stedet, hvor konstruktionen er blevet beskåret, at dette er sket for længe siden, hvornår vides ikke. Dette havde bevirket at stenene havde slået sig meget, revnet mange steder, samt skabt enorme huller mellem mange tagsten og mursten.

Murernes (inkl. murermester F.H.) konklusion var allerede her, at tagstenene havde givet sig for meget og at trempelvæggen havde givet sig på grund af den ovennævnte handling. Siden blev den vestlige vægside sammenlignet med den østlige og her var der overhovedet ikke samme påvirkning til trempelvæggen.

Man kunne også konkludere, at den kraftige påvirkning af at taget havde væltet længere ud over den vestlige trempelvæg. Dette havde bl.a. påvirket fastgørelsen af de fire gavlankerjern. På de to der skulle stabilisere mod den påvirkede side, kunne man dog også se at murværket omkring var kraftigere belastet, samt havde løsrevet sig voldsommere end i den anden side.

I enighed med bygningskonstruktør M.J. fra T. Rådgivende Ingeniører den 17. april 2007 (besigtigelsesdagen) blev det fastgjort, at jeg ikke behøvede at tage billeder vedr. sagen, da de billeder M.J. tog, ville kunne bruges af alle instanser. Dette er ligeledes blevet bekræftet to gange af A.S.K., Dansk Boligforsikring … jeg har dog spurgt, om jeg ikke kunne få en ko-

pi af billederne tilsendt - men hver gang er dette blevet besvaret med: 'det er ikke nødvendigt'.

Reparationen af hele gesimsen, trempelvæggen, samt kronerne i begge ender var så beskadiget, at man var nødt til at fastmontere nye sten. De gamle sten lå simpelthen helt løse.

Murermester F.H. fastslår ligeledes, at denne skade **på ingen måde har 'sat sig'**. Dette vil sige, i værste fald kunne have blevet ved med at give sig og kunne have resulteret i nedstyrtning.

Tømrermester L.G. bekræfter, at det på ingen måde var muligt på forhånd, at se den katastrofale demontering af jernbeslaget før man gik i gang med demonteringen af tagstenene samt en indervæg.

Ligeledes var det umuligt på forhånd at se at spærene skulle rettes så voldsomt op, at man var nødt til at udbedre hele tagkonstruktionen. Der er nedbøjninger på op til 13 cm på midten!! Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket har medført ekstraudgifter til tømrer-, murer- og stilladsfirma samt egen arbejdskraft.

Murermestrer og Tømrermester siger, at det at man har beskåret væggens og tagets stabilitet har resulteret i at tremplen har slået sig ca. 10 cm, samt en nødvendighed af at rette tagets konstruktion."

Selskabet har i svarskrivelse af 9/4 2008 anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Ejendommen ses at være en villa fra 1925, med facader i pudset teglmur og bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i kælder, og ejendommen er med saddeltagskonstruktion.

Tagetagen er udført med trempelvægskonstruktion. Den karakteristiske trempelkonstruktion er en særlig konstruktion, der giver mulighed for at udnytte loftsrummet bedre.

Konstruktionen er affødt af de normalt lette tagmaterialer som tagpap, pandeplader eller skifer, der var velegnede til de lette tage og som blev tilgængelige i slutningen af 1800-tallet.

De typiske trempelhuse er selvsagt sårbare overfor ændringer i tagkonstruktionen og den oprindelige tagbelægning, der er disse bygningers særlige kendetegn. Bygningerne, der er karakteriseret af det typiske blanke murværk, er sårbare overfor ændringer eller ombygninger i murværket, da dette - pga. de præcise og ensartede murflader, er vanskelige at udføre uden at 'ødelægge' bygningerne væsentligt.

Endelig er bygningerne, der for langt størstedelens vedkommende, er gennemført 'teglstensarkitektur' sårbare overfor maling eller tyndpuds på facaderne, der vil sløre de fine og præcise murværksdetaljer og tillige påføre ejeren et løbende vedligeholdelsesproblem.

Ved overtagelsen af den pågældende ejendom har klager iværksat en gennemgribende renovering, herunder nedrivning af tegl, nedrevet taget og nedrevet vægge til klargøring af 1. sal.

I forbindelse hermed konstateres det at den oprindelige gavlvægs gesims fra 1925, er trykket og der ses revne over gavlvindue. Herudover er trempelvæg trykket let ud. Der har tidli-

gere været monteret muranker til oprindelig skillevæg, som dog har været nedrevet af sælger, ifølge oplysninger fra klager.

Murankeret ses at være skåret over, hvorfor belastning har været øget, og som løsning har der været oplagt stålbjælke 65 x 135 mm som dog har ligget løst.

Murværk mellem facade og tag er en meget udsat bygningsdel på grund af bevægelser fra taget som hele tiden arbejder, og dels på grund af kondensering fra indervægge som facade, samt vejrlig og vindbelastning.

Der er derfor ikke noget udsædvanligt i at konstatere bevægelser og mindre forskydninger i murkrone særligt ved en trempelvægskonstruktion fra en ejendom opført i 1925. Forskydningerne ses at være en hældning omkring 25mm i toppen ved gavlene, og en udbøjning i trempelremmen på 40 mm.

I tilstandsrapportens punkt 3.1 ses revner, løstsiddende puds og skadeudviklinger mv. i gavlen, klart anmærket …

K2 angiver en alvorlig skade.

På dette grundlag, ses der konstateret at der er tale om en udsat bygningsdel, af ældre dato, hvor renoveringer og istandsættelser kan påvirke dets levetid.

Med disse oplysninger omkring ejendommens alder og konstruktion samt de behørige anmærkninger i tilstandsrapporten omkring gavlens revner og forskydninger, har Dansk Boligforsikring A/S med grundlag i forsikringsbetingelsernes punkt 3 og 4 valgt at afvise forholdet ved 1. afgørelse, da skaden karakter, art og omfang, ikke afviger væsentligt fra tilsvarende bygningsdele af samme alder.

Ved genbehandling imødekom Dansk Boligforsikring A/S en stabilisering af forholdet omkring trempelvæggen ved at acceptere reparationsarbejder uden aldersnedskrivning, jf. genbehandlingsafgørelse af 1. november 2007, jf. bilag …

Dansk Boligforsikring A/S fastholder samtidig at reparation af revnedannelser i gavle og fastgørelse af 4 gavlankerjern samt nedrivning af gamle sten og isætning af nyt sten påsat kronerne i endegavlene, ses at være de forhold omkring gavlen, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Klager der har iværksat en gennemgribende renovering mener vi fortsat ikke skal have udgifter dækket til malerarbejde, stillads og egen arbejdskraft i forbindelse hermed.

Herudover ses der ikke at være fremlagt nogen former for dokumentation for at spærene i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor det ikke kan imødekommes at der skulle være behov for opretning af spærkonstruktionen.

Ved gennemgang af sagen igen, som følge af denne klage, vil Dansk Boligforsikring A/S yderligere tilbyde, at nedrivning/fjernelse af sten/nye sten påsat trempelvæggen på vestlig side, og vandskuring af denne kulancemæssigt, og som følgeskade på det i forvejen anerkendte forhold, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet vurderes at kunne udbedres for 16.000,- ifølge gennemgang med konsulent, hvorfor dette beløb tilbydes klager for dette forhold, med fratræk af selvrisiko.

Hermed opnås såvel fuld stabilisering af tag- og vægkonstruktion, og fuld genetablering af trempelvæg, uden at der kan konstateres yderligere forhold af konstruktiv karakter, omkring ejendommens trempelvægs- og saddeltagskonstruktion, som i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jævnfør ejendommens alder på 83 år.

På det foreliggende grundlag fastholder Dansk Boligforsikring A/S, samlet set at forholdet omkring klagers gennemgribende renovering af ejendommen, med istandsættelse af 1. sal, ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, hvorfor klagen bør afvises.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S anerkender at forholdet omkring nedrivning/fjernelse af sten/nye sten påsat trempelvæggen på vestlig side, og vandskuring af denne kulancemæssigt, og som følgeskade på det i forvejen anerkendte forhold, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For øvrige forhold omkring gavlpartiet er tilstandsrapporten dækkende, og øvrige forhold omkring ejendommens renovering, fastholder Dansk Boligforsikring A/S ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jævnfør basisforsikringens dækningsomfang og henset til ejendommens opførelse i 1925, hvorfor klagen bør afvises."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning, da de i øvrigt anmeldte forhold vedrørende gavlpartiet ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand