847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 76.729:

xxxxxx xxxxx
xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet BasisKøberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets udbedringsforslag og omkostningsopgørelse vedrørende anerkendte skader på den forsikrede ejendom. Der klages desuden over, at selskabet helt har afvist at dække nogle anmeldte skader på ejendommen.

Selskabet henviser til, at sagen er behandlet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i år 1800, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/4 2005. Kontantprisen udgjorde 967.500 kr. I forbindelse med ejendomshandlen modtog klagerne tilstandsrapport dateret 27/12 2004. Klagerne fravalgte at tegne ejerskifteforsikring. Derimod fik klagerne af sælgerne betalt den omhandlede BasisKøberforsikring, som ikke opfylder justitsministeriets minimumsbetingelser med hensyn til dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Husets indretning er stadig den oprindelige, men der er foretaget konstruktive ændringer af bygningen.
Ejendommen er renoveret med nyt stråtag og nyt puds på de oprindelige vægge.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Ved stikprøve er der konstateret områder med hultlydende sokkelpuds.
	K1	Sokkel er med revnedannelse mod syd og nord med videre forløb op i murværk. Note: Der er tale om en ældre sætningsrevne, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Gulve er beliggende under terræn.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader mod nord, øst, syd og vest samt overfladeafskalninger.
	K1	Ved stikprøve er der konstaterede områder med hultlydende puds. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader.
3.6 Indvendig vægge		…
	K1	Der er fugtopstigning i vægge i stue og værelser, allrum, baggang og bad og i østgavl samt løs afskallet puds i stue og værelse, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder. Note: Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	(01) Etageadskillelse er med nedbøjning i stue, køkken, baggang og bad-toilet. Note: Årsagen kan skyldes underdimensioneret bjælkelag, der er normalt forekommende for bygninger fra den årgang.
5.2 Loftbeklædning	K1	Der ses nedbøjning på loftbeklædning på 1. sal. Note: Årsagen kan skyldes underdimensioneret spær.
5.4 Andet	K1	Pudsede lofter i stue og 1. sal har revnedannelser og enkelte pudsafskalninger.
…		

8. Tagkonstruktion
8 Ingen bemærkninger
…
Karakter

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

Af klagernes advokats skrivelse af 10/7 2008 til selskabet fremgår:

"Som advokat for [klager] skal jeg hermed anmelde en skade på ejendommen ...

Det drejer sig om skjulte mangler i form af råd i bjælkeender, ustabil og forkert tagkonstruktion samt generelle fugtproblemer som medfører skimmeldannelse og afskallet puds.

Desuden er det et særskilt problem med, at huset generelt ligger under terræn. Dette har tidligere sælger været opmærksom på. Ligesom den tidligere sælger af kommunen har fået påbud om at få forholdet bragt i orden uden at efterkomme dette. Jf. vedlagt korrespondance.

Jeg har naturligvis måtte anmode om en gennemgang af husets forhold, hvilket er blevet gjort af ingeniør H.B., jf. vedlagt rapport med billeder. H.B. er særdeles uvildig og bliver jævnligt udmeldt af retten til syns og skønsforretninger. Jeg antager naturligvis, at forsikringsselskabet betaler udlægget min klient har haft i forbindelse med rapporten.

Som det fremgår af rapporten er der tale om udbedringsomkostninger til et beløb, som skønsmæssigt fastsættes til 500.000 - 750.000 kr. dertil kommer så moms oveni. Der tages forbehold for, at kravet kan vise sig at overstige det anførte beløb.

Lad mig venligst høre forsikringsselskabets stillingtagen til ovennævnte."

Af den vedlagte ingeniørrapport, der er dateret 10/6 2008, fremgår:

"Den 1. maj 2008 foretog jeg en besigtigelse af huset på ... Huset er opført år 1800. Er med massive ydermure og stråtag. Det er oplyst at huset er bevaringsværdigt.
Der er af de forrige ejere udført en del moderniseringer og istandsættelser, bl.a. er tagetagen udnyttet og der er lagt nyt stråtag på samt etableret en kvist mod haven.
På skråvæggene i tagetagen er der isoleret imellem spærene og derefter påsømmet gipsplader under spærene.
Huset er oprindeligt opført på syldsten.

Problemstilling:
1. Kort efter at de nuværende ejere overtog huset begyndte der at fremkomme enkelte lidt større revner i skillevægge og ydermurene, som siden er blevet meget større. Ydermuren mod haven (især ud for kvisten) er begyndt at hælde ud for oven, hvorved der dannes revner i de tilstødende tværskillevægge.
2. Endvidere trækker der fugt op i både ydervægge og skillevægge. Dette medfører skimmeldannelser og afskallet puds.

3. Der kan konstateres terrænfald ind mod huset på havesiden og ved indkørslen. Ejerne har konstateret store vandansamlinger på gulvet ud for loftstrappen.
4. Taget svejer noget i den nordlige ende.
5. Der kunne konstateres råd i flere bjælkeender som stikker ind i ydermurene.
6. Der mangler flere forankringer af disse bjælker til ydermuren.
7. I forbindelse med udnyttelsen af tagetagen og etablering af kvisten er de fleste hanebånd flyttet op i nærheden af kippen, mens andre helt mangler og/eller er skåret over.
8. Bjælker er savet delvis væk ud for kvisten.
9. På gipspladerne kan der konstateres kuldebroer ud for spær og hjælpespær. Dette ses som mørke striber og pletter ud for sømmene. Herved kan det konstateres at understøtningerne af de monterede gipsplader ikke er tilstrækkelig, idet pladerne buer ned imellem disse understøtninger.
10. Taghældningen på taget over verandaen mod syd er for lav til et stråtag.
11. Ydervæggene på verandaen er fugtige og afskallet.

Årsag:

12. Da en stor del af tagkonstruktionen er kraftig ændret ved fjernelse af bjælker, flytning af hanebånd - som i øvrigt ikke er forsvarlig fastgjort til spærene - er tagkonstruktionen blevet ustabil. Dette forstærkes af at flere bjælkeender er rådden og ikke har nogen vedhæftning til ydermurene. Dette har ikke været ukendt for vedkommende der istandsatte huset, idet der er opsat stolper under flere bjælkeender op mod ydervæggene. Når trækket i bjælkerne bliver afbrudt, vil spærene skubbe ydermuren ud som det ses ud for kvisten. Endvidere vil taget komme til at svaje som tilfældet er.
    Gulvet i tagetagen gynger på grund af underdimensioneret bjælkelag.
13. Terrænfaldet ind mod huset bidrager til opfugtning af ydervæggene og måske trænger der tillige vand ind under huset, som det er set ud for loftstrappen.
14. Gipspladerne buer ned imellem understøtningerne p.g.a. for stor afstand imellem disse.
15. Verandaen er fugtig i vægge og tagkonstruktion bl.a. på grund af for lille taghældning på stråtaget.

Afhjælpning:

16. For at modvirke revnedannelserne har [klager] understøbt huset med betonfundament hele huset rundt. Effekten af dette kan ikke konstateres endnu.
17. For at undgå at der føres vand ind under huset, skal der etableres et omfangsdræn i en dybde der ligger under gulvhøjde. Dette dræn skal tillige lede tagvandet bort.
18. Tagkonstruktionen skal rettes op og stabiliseres. Det samme skal ydermuren og skillevæggene.
19. De mangelfulde understøtninger af gipspladerne på skråvæggene kan kun afhjælpes ved nedtagning af pladerne og opsætning af mere effektiv understøtninger og genopsætning af nye plader.
20. Taghældningen på verandaen bør ændres til noget der ligner 45 grader eller der skal lægges et vandtæt undertag under stråtaget.
21. Der bør foretages en detaljeret statisk beregning af hele huset for at fastslå omfanget af afhjælpningerne. Dette kan overslagsmæssig godt beløbe sig til et sted omkring ca. kr. 30.000,00 + moms. eller mere. Hertil kommer detailprojekt og tilsyn.
22. Afhjælpningerne for at bringe huset i fornuftig stand, uden ændringer, kan skønsmæssigt godt blive omkring ca. kr. 500.000,00 - 750.000,00 + moms. eller mere, afhængig af hvor meget råd der konstateres under afhjælpningen og hvilke foranstaltninger der skal foretages.
23. Er huset forsikret mod råd og svamp?"

På selskabets foranledning blev ejendommen herefter besigtiget af et rådgivende ingeniørfirma. Besigtigelsen fandt sted den 19/8 2008, og i den på baggrund heraf udfærdigede rapport af 27/8 2008 hedder det bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Råd i bjælkeender, ustabil og forkert tagkonstruktion.

Bygningsdel
Tag

Beskrivelse af forhold
Ved besigtigelsen fremviste kunden, at etagebjælker flere steder havde nedbrydning ved vederlag i ydermur mod have (syd). Flere etagebjælker var ved ydermuren understøttet af en lodret træsøjle. Det kunne desuden ses at flere etagebjælker ikke var forankret i ydermuren, som det er tilfældet i modsatte facade hvor der er monteret et anker i ydermuren til forankring af etagebjælken. På den udnyttede tagetage sås at tre hanebånd var fjernet og flyttet helt op i top og fastgjort med søm. Ud for kvisten sås at spæret var skåret over og lasten fra spæret var ført videre ned på etagebjælken via en træsøjle. Ved indvendig skillevæg udfor et spærfag hvor hanebåndet var fjernet og hvor tagfoden ikke var forankret i ydermuren, sås der kraftige revner i væggen samt i klinkegulvet herunder. Udfor kvisten sås tagbelægningen at svaje lidt.
…
Anmeldt forhold
Revner i facader/gavle

Bygningsdel
Facader/gavle

Beskrivelse af forhold
Kunden oplyste, at de efter overtagelsen havde udbedret revner i både sokkel og facade/gavle. Kunden oplyste, at revnerne udsprang primært fra vindueshjørner og var trappeformede. Kunden havde udbedret revnerne ad flere omgange og malet facader/gavle samt sokkel. Ved besigtigelsen sås facader/gavle og sokkel enkelte steder med mindre bevægelsesrevner. En enkel tydelig revne til højre for hoveddør kunne ses.
…
Anmeldt forhold
Fugt i vægge med skimmel, gulv ligger under terræn og terrænfald mod bygning.

Bygningsdel
Gulve og vægge.

Beskrivelse af forhold
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvet i beboelsen ligger omkring 18 cm under terræn. Det kunne samtidig ses at terrænet på havesiden hælder lidt ind mod bygningen.
Ved besigtigelsen kunne det ses, at der flere steder nederst på vægge i beboelsen var skimmellignende plamager på vægge. Kunden oplyste, at der ved flere episoder havde været klart vand på gulvet.
…
Anmeldt forhold
Kuldebro på gipsplader, gipsplader buer nedad.

Bygningsdel
Gipslofter.

Beskrivelse af forhold
Ved besigtigelsen kunne ses at gipsplader mellem spærfag er med stedvis lidt nedbøjning. Der kunne desuden ses mørke pletter ud for søm på gipspladerne.
…
Anmeldt forhold
Stråtag på veranda med for lille hældning.

Bygningsdel
Stråtag på veranda.

Beskrivelse af forhold
Ved besigtigelsen oplyste kunden, at de havde repareret stråtaget på verandaen flere gange. Ifølge kunden er taghældningen for lille til stråtag. Taget på verandaen har mindre hældning end på beboelsen. En del af vandet fra beboelsen afvandes til verandaen.
…
Anmeldt forhold
Gulvet på udnyttet tagetage knirker.

Bygningsdel
Gulv på 1. sal

Beskrivelse af forhold
Ved besigtigelsen oplyste kunden, at gulvet knirker på 1. salen. Det kunne konstateres, at gulvet knirkede ved personbelastning. Der er tale om et fer og not trægulv. Gulvet virkede stabilt og uden skader i øvrigt."

Af selskabets skrivelse af 18/11 2008 til klagernes advokat fremgår:

"**Skade 1- Ustabil tagkonstruktion**
Det er konstateret, at der er fejl på tagkonstruktionen i form af fjernelse af bærende bjælker, flytning af hanebånd og manglende forankring til murværket, hvilket vil være dækket af den tegnede BasisKøberforsikring.

I tilstandsrapporten er der dog noteret en række forhold under pkt. 5, og disse punkter vil derfor ikke være dækket af forsikringen.

Da den tegnede husforsikring ikke dækker rådskader, og rådskaden først er konstateret og anmeldt 3 år efter overtagelse af ejendommen, vil ejerskifteforsikringen heller ikke kunne dække eventuelle rådskader.

Sagen er overgivet til den stedlige skadeskonsulent K.H., tlf. …, der sammen med en tømrermester vil kontakte kunden med henblik på fastlæggelse af omfanget og udbedringen af den anerkendte del af skaden, hvorefter vi vender tilbage med et tilbud herpå.

Skade 2- Revner i facader/gavle
Jeg henviser her til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at der er konstateret revnedannelser i sokkel og vægge, hvorfor forholdet ikke vil være dækket af BasisKøberforsikringen.

Det må samtidig forventes, at der kan forekomme revnedannelser i et ældre hus, og udbedring af disse hører ind under almindelig vedligeholdelse, som heller ikke vil være omfattet af forsikringen.

Skade 3- Fugt i vægge og gulv
Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og vil derfor ikke være dækket af BasisKøberforsikringen.

Fugt i vægge og gulve i ældre ejendomme er almindeligt forekommende og adskiller sig ikke væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, så også af den grund vil forholdet ikke kunne dækkes af forsikringen.

Skade 4- Gipsplader buer nedad
Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og vil derfor ikke være dækket af BasisKøberforsikringen, ligesom de mørke sømpletter på loftpladerne heller ikke vil være dækket, da der ikke er tale om en egentlig skade eller nærliggende risiko herfor, men alene et bagatelagtigt forhold, som ikke vil kunne dækkes af forsikringen.

Skade 5- Knirkende gulv på 1.sal
Der kunne ikke konstateres en egentlig skade eller nærliggende risiko herfor, hvorfor forholdet ikke vil kunne dækkes af BasisKøberforsikringen. Der henvises dog til punktet i tilstandsrapporten vedrørende Lofter/Etageadskillelsen, der omtaler forhold, som kan henføres til en eventuel knirken af gulvet.

Skade 6- Stråtag på veranda
Der kunne ikke konstateres skade eller nærliggende risiko herfor, men da der er tale om en meget lille hældning af taget, vil der være en øget vedligeholdelse af dette, der dog ikke vil være dækket af forsikringen, der ikke dækker almindelig slid og vedligeholdelse, jvf. venligst pkt. 5 G."

Den i skrivelsen omtalte stedlige skadekonsulent fik et rådgivende ingeniørfirma til at gennemgå ejendommen og lave en statisk beregning på bærende konstruktioner. I den herefter udfærdigede ingeniørrapport, der er dateret 16/2 2009, hedder det bl.a.:

"Undertegnede besigtigede ejendommen sammen med skadeskonsulent K.H. og ejeren af ejendommen, [klager]. Ejendommen blev besigtiget både udvendigt og indvendigt primært med fokusering på bærende konstruktioner.
Det oplystes under besigtigelsen, at huset er opført sidst i 1700-tallet og at ejendommen er renoveret, inden den nuværende ejer købte den, inden for de seneste 10 år. Herudover har ejer selv efterfølgende udført understøbning af fundamenter.

Registreringer/vurderinger:

Ejendommen er opført i traditionel byggestil i 1700-tallet, med små spændvidder, lave vægge, stråtag, fundamenter udført som syldsten m.v.

Udvendigt konstateres relativt mange revner i murværkets pudsning generelt, (se foto nr. …), samt lodrette revner i gavle, som indikerer, at huset har vandrette flytninger hidrørende fra husets tagkonstruktion, (se foto nr. … og …). Der kan udvendigt kun konstateres et enkelt gennemgående muranker, (se foto nr. …).

På facaden ved husets kvist kan det endvidere konstateres, at murværket 'buler ud' umiddelbart under kvistvinduet, (se foto nr. …).

Indvendigt i huset kan der konstateres kraftige revnedannelser ved tværgående væg på den ene side af kvisten samt tendenser til revnedannelser ved tværgående skillevægge generelt samt ved gavlvægge. (Se foto nr. …, … og …).

Endvidere kan der konstateret en revne i gulvet parallelt med facadevæg på kvistsiden samt tilsvarende tendens langs den modsatte facade, eksempelvis i den lille stue, (se foto nr. …).

Ved besigtigelsen blev det af ejeren oplyst, han var af den overbevisning, at der ved renoveringen af huset var blevet skåret af spæret midt for kvist, (se foto nr. …). Endvidere var hanebåndene sandsynligvis blevet hævet for at etablere tilstrækkeligt loftshøjde over hems, (se foto nr. … og …).

Indvendigt bærer huset ligeledes præg af husets høje alder med skæve vægge generelt og synlige gamle bjælker som tagkonstruktion m.v.

Det er, som tidligere anført, min opfattelse, at den aktuelle ejendom er tidstypisk opført med de byggemetoder og -traditioner, der var gældende på daværende tidspunkt, og det lader sig reelt ikke gøre, at 'opgradere' en sådan ejendom til nugældende normer.

Konklusion:

Med baggrund i ovennævnte har jeg valgt at se på følgende 2 problemstillinger:

1. Statiske konsekvenser af de evt. ændringer der er sket med tagkonstruktionen ved evt. afkortning af spærhoved og hævning af hanebånd.

2. Vurdering af årsag til revnedannelser i gulv parallelt med facadevægge.

Ad pkt. 1:
Det vurderes overslagsmæssigt, at det aktuelle spærs vandrette flytning andrager i størrelsesordenen 55 mm, for egenlast og halv snelast, pga. manglende vandret fastholdelse.
For at afhjælpe dette anbefales der etableret trækforankring. Trækforankringen kan udføres med udvendigt udseende som eksist. trækforankring og med et stykke rustfrit fladstål, b x t = 30 mm x 5 mm ført gennem væggen ind på spæret og fastgjort med 4 stk. ø 6 mm franske skruer.
Det bør overvejes, at udføre ovennævnte trækforankring ved alle spær.
Udføres ovennævnte, vurderes der ikke behov for yderligere tiltag vedr. tagkonstruktionen.

Ad pkt. 2:
Revnedannelsen i gulv parallelt med facadevægge vurderes ikke til at have sammenhæng med flytningen/vinkeldrejningen af facadevæggene. Dette ses bl.a. af, at der også kan konstateres tendens til revne i gulvet langs den modsatte facade, eksempelvis i den lille stue, helt op mod en tværgående skillevæg.
Det kan ikke udelukkes, at revnedannelsen er sket som følge af fundamentsunderstøbningen. Brudfiguren sandsynliggør dette, idet en lodret sætning af facadevæggen vil initere et moment ind i pladen, som vil være tiltagende fra væggen og ind efter. Momentet forårsager revne, når momentkapaciteten i gulvkonstruktionen overskrides.

Jeg håber, at de fremsendte betragtninger er tilfredsstillende, men er naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt det måtte ønskes.

Jeg skal, for god ordens skyld, oplyse om, at vores ydelser er udført iht. ABR 89."

Selskabets taksator udarbejdede tillægsrapport af 23/2 2009, hvoraf følgende fremgår:

"Jeg har gennemgået sagen, først med et møde med kunden, hvor både hr. og fru ft. var tilstede sammen med deres advokat J.J. fra K. & O., rådgiver H.B. samt et par naboer/bekendte. På dette møde gjorde jeg klart, at sagen ikke blev åbnet på ny, men jeg blot skulle vurdere hvorledes vi skulle udbedre skaden i henhold til vores dækningstilsagn jf. brev til skadelidtes advokat, dateret den 18. november 2008 og underskrevet af K.N.

Det var man noget uforstående overfor og jeg havde en længere gennemgang med H.B. som var af den opfattelse, at alle skader og skævheder i dette hus, stammede fra den ændrede højde af hanebånd ved 2 spær samt overskæring af spærhovedet og hanebånd ved spær i kvist. Jeg oplyste at jeg var uenig i denne påstand og erklærede, efter jeg blev vidende om, at kunden selv havde udført en omfattende understøbning af hele fundamentet, at en del af sætningerne kunne udspringe af denne reparation.

Da jeg fornemmede en bred skepsis hos alle meddelte jeg deltagerne, at jeg ville indkalde en statiker som skulle gennemgå huset og foretage en vurdering af tagkonstruktionen og sætningerne/revnerne ved gulvklinker.

Jeg har nu modtaget en rapport fra Ingeniør P.L.P. som vedlægges. Denne rapport konkluderer at ændringen af hanebåndene ikke har haft den indvirkning på husets stabilitet som hævdet af kunden.
P.P. skriver jf. Ad pkt.1, at den vandrette flytning i forbindelse med fjernelsen af spærhovedet midt for kvisten er ca. 55 mm og såfremt fodbjælken (den som gulvet er fastgjort til og som lægger af på ydermuren) ikke var ødelagt af begyndende råd og derved har mistet den stabiliserende funktion, ved pga. egenvægten at virke som trækforankring, og derved kan holde sammen på ydervæggene. Her oplyste P.P. til mig, at såfremt hanebåndet ikke var overskåret og flyttet ca. 55 cm længere op, ville den vandrette flytning have været ca. 20 mm. Dette vil sige at det ikke er flytningen af hanebåndet som er årsag til en evt. udbuling af væggen ud for kvisten, men derimod den manglende tværforankring ved fodbjælkerne.

Netop ud for kvisten er der fire gennemgående fodbjælker, hvor den første og sidste lægger over en skillevæg, de to mellemliggende er, pga. nedbrydning ved ydervæggen, understøttet af stolper. Disse stolper var der også ved kundens overtagelse af ejendommen, så fodbjælkernes vederlag har formodentligt allerede været dårlig også i sælgers ejertid. Hvis man den gang havde monteret et muranker til fastgørelse af fodbjælken, vurderer jeg at der ikke ville have været sket nogen udbøjning ved ydermuren ud for kvisten, samt en ikke nævneværdig sætning ved tagkonstruktionen.

Forslaget til udbedring af skaden er at der etableres et muranker ved hver fodbjælke, murankeret udføres som skitseret i rapporten fra P.P. og fastgøres gennem ydermuren og boltes til fodbjælken.
Der er i alt 6 bjælker som skal fastgøres og i alt skal der bruges 6x2 = 12 stk. men da der allerede er monteret 2 beslag skal der bruges 10 stk. i alt.

Jeg vurderer det er muligt at montere beslagene uden at nedtage/beskadige lofterne nævneværdigt i boligen, men jeg afsætter et mindre beløb til rep. ved lofter og der kalkuleres

med at alle lofter i underetagen skal males. Der afsættes også et beløb til rep. Af ud-og indvendigt murværk pga. montering at murankre.

Der er ingen tvivl om, at fodbjælkerne har mistet deres stabiliserende virkning pga af almindelig nedbrydning og råd. Jeg vurderer også, at denne nedbrydning var tilstede ved kundens overtagelse af ejendommen, omvendt har sælger understøttet de dårlige fodbjælker med stolper så der er ingen fare for nedstyrtning, og ved at der bliver udført muranker ved hver fodbjælke har man genetableret fodbjælkens funktion og det er derfor ikke nødvendigt at fjerne det nedbrudte træ som er indbygget i ydervæggen.
Kunden har jo allerede ved overtagelsen af ejendommen accepteret de indbyggede stolper.

Der er ikke tegn på nedbrud ved andre fodbjælker end de fire ved kvisten, omvendt har jeg heller ikke undersøgt bjælkerne, men det er jo også kundens opgave. Såfremt det skulle vise sig råd ved disse bjælker så mener jeg også vi skal afvise det, med samme begrundelse som i vores brev fra den 18. november. Havde de været nedbrudt ved overtagelsen, så må vi formode, at sælger også ville have understøttet disse med stolper, hvilket ikke er tilfældet.
Med hensyn til revnerne ved gulvet så skal vi heller ikke i dækning her, hvilket også fremgår af P.P.'s rapport* Ad pkt. 2.

Jf Ad pkt. 1 er det heller ikke nødvendig med yderligere tiltag vedr. tagkonstruktionen, så den forstærkning af spærhoveder, som vi først vurderede var nødvendig, er ikke længere nødvendig.

Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgiften til:

- Fremstilling og montering af 10 stk. murankre.
- Rep. Af murværk ud- og indvendigt efter do.
- Rep. Og maling af lofter.

Økonomi på skaden

Jeg vurderer at skaden kan udbedres for 40.000 kr inkl moms. Der er ikke indhentet tilbud på reparationen, men den beror på en vurdering fra min side. Kalkulationen er selvfølgelig opdelt i delpriser som kan oplyses såfremt det måtte ønskes."

Af selskabets skrivelse af 5/3 2009 til klagerne fremgår:

"**Udbedring af skaden**
Som tidligere meddelt i mit brev af 18. november 2008 vil en udbedring af den ustabile tagkonstruktion være dækket af BasisKøberforsikringen med fradrag af den gældende selvrisiko på 8% af ejendommens kontante anskaffelsessum eller 77.400 kr.

Udbedring af skaden iht rapporten fra L. vil bestå i følgende:

Fremstilling og montering af 10 stk. murankre.

Reparation af murværk ud- og indvendigt efter montering af murankre.

Reparation og maling af lofter.

Vores skadekonsulent har vurderet udbedringen til ca. 40.000 kr., men da der jo gælder en selvrisiko på 77.400 kr., vil der følgelig ikke kunne udbetales erstatning i det pågældende tilfælde."

Klagerne var ikke tilfredse med afgørelsen, som selskabet fastholdt ved skrivelse af 29/4 2009 til klagernes advokat. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"Jeg henviser til tidligere korrespondance og mails i sagen, idet jeg på ny har gennemgået denne med vores skadekonsulent K.H.

K.H. oplyser, at der ikke er givet tilsagn om dækning for råd ved enkelte bjælkers vederlag ved mur, men at han har gjort opmærksom på, at der tilsyneladende var en nedbrydning 4 steder.

Når der ikke efterfølgende i erstatningsopgørelsen er medtaget for en reparation af denne nedbrydning, skyldes det, at der ved montering af de anerkendte murankre ikke vil være risiko for nedstyrtning af bjælken."

Vedlagt skrivelse af 5/5 2009 til selskabet fremsendte klagernes advokat kopi af rådgivende ingeniørfirmas overslag på istandsættelse af huset som beskrevet i ingeniørrapport af 10/6 2008. Af overslaget, der er dateret 5/5 2009, fremgår:

"**Overslag:**

Etablering af omfangsdræn omkring hele huset	ca. kr.	25.000
Fjernelse af stråtag ved sætning, forstærkning af spær og bjælker, enkelte nye bjælker, murankre til fastgørelse imellem bjælker og ydermure, nyt stråtag, nye lofter og isolering, maling m.v.	ca. kr.	250.000
Opretning og sikring af ydervægge og skillevægge	ca.kr.	70.000
Fjernelse af stråtag på karnap, nyt undertag af brædder og tagpap, Inddækninger op mod beboelsen, nyt stråtag	ca. kr.	55.000
Uforudseelige udgifter	ca. kr.	50.000
Ingeniørassistance til statiske beregninger	ca. kr.	50.000
Tilsyn m.v.	ca. kr.	40.000
Samlet overslagspris	ca. kr.	540.000
Moms 25%	ca. kr.	135.000
	ca. kr.	675.000

Opmærksomheden henledes på, at ovenstående priser overslagspriser og at der inden arbejdet sættes i gang, skal udarbejdes et projekt, som danner grundlag for indhentning af tilbud. Endvidere skal der regnes med en del uforudseelige udgifter når man går i gang med istandsættelser af et så gammelt hus."

Ved skrivelse af 19/5 2009 til klagernes advokat henviste selskabet til den tidligere korrespondance i sagen og oplyste, at det ikke havde "yderligere bemærkninger til det fremsendte overslag".

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 18/8 2009 til nævnet anført:

> "Klagen går primært på den foreslåede udbedring samt omkostningerne hertil af den ustabile tagkonstruktion, de rådne bjælker og det forfaldne stråtag. Men klagen går også på de forhold, som Topdanmark ikke har anerkendt at dække, nemlig råd i bjælker inde i murerkonstruktionen, trods at disse var synlige under besigtigelsen.
>
> Udbedringsforslaget er uholdbart og som dokumentation for dette vedlægges ingeniør H.B.'s rapport og omkostningsberegning, dette er ligeledes tiltrådt at skønsmand, tækkemand og tømrer B.R., A. …
>
> Topdanmark har nægtet at genvurdere sagen trods disse oplysninger, jf. vedlagt korrespondance.
>
> Der er reklameret overfor den byggesagkyndige OBH-gruppen, jf. vedlagt korrespondance, ligesom der er reklameret overfor Tækkemand B.P. og de tidligere ejere, jf. vedlagt korrespondance. Alle nægter 'overraskende' nok ansvar."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 8/9 2009 bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at den aktuelle ejendom er tidstypisk opført med de byggemetoder, traditioner og materialer, der var gældende på daværende tidspunkt, og det lader sig reelt ikke gøre, at opgradere en sådan ejendom til nugældende normer og regler.
>
> Skadesudbedringen er herefter udregnet til ca. 40.000 kr., men da der gælder en selvrisiko på 8% af købsprisen eller ialt 77.400 kr. for denne forsikring, vil der følgelig ikke kunne udbetales erstatning i det pågældende tilfælde.
> …
> Det er vores vurdering, at sagen er behandlet og opgjort korrekt i henhold til vilkårene for denne home BasisKøberforsikring."

Sagen har tillige været behandlet af Ankenævnet for Huseftersyn, som har truffet afgørelse i sagen på et møde den 24/2 2010. Nævnet har fra klagernes advokat modtaget kopi af afgørelsen den 4/3 2010. Af afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn fremgår bl.a.:

> "**Afgørelse**
> Den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Den bygningssagkyndige skal inden 30 dage betale 10.000 kr. til klager.
> …
> **Begrundelse**
> Indledningsvis bemærker Ankenævnet, at ejendommen er fra slutningen af 1700 tallet, og at tilstandsrapporten er dateret den 27. december 2004.

Vedrørende ustabilitet i tagkonstruktionen, rådne tagbjælker og revnedannelser i yder- og indervægge finder Ankenævnet det ikke godtgjort, at den bygningssagkyndige har begået fejl. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Vedrørende stråtaget på vindfanget finder et flertal i ankenævnet N.E.C., H.A., A.M. og L.S.M., at den bygningssagkyndige har begået en fejl, ved ikke at oplyse, at stråtaget var meget tyndt, og hældningen på taget var meget lille.

J.T. finder ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke i tilstandsrapporten, at nævne det tynde stråtag sammenholdt med den lille tag hældning på vindfanget, og er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Der træffes afgørelse efter flertallet og den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes med fradrag for forbedringer til 10.000 kr.

Vedrørende stråtaget på beboelsesejendommen, finder ankenævnet det ikke godtgjort, at den bygningssagkyndige har begået en fejl. Tagets begrænsede restlevetid skyldes anvendelse af dårlige materialer, hvilket ikke kan lægges den bygningssagkyndige til last. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."

Nævnet har tillige modtaget kopi af den skønserklæring, som er blevet udfærdiget i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn. I skønserklæringen hedder det bl.a.:

"Ad.1. Skader på tagkonstruktionen:
Fotos: 18 stk.

Boligen er opført i traditionel byggestil fra slutningen af 1700-tallet med 1/1-stens massive ydervægge funderet på syldsten.
Tagkonstruktionen består af rundtømmer udført med større spærafstand, end man bruger i dag. Tagkonstruktionen lever ikke op til de nu gældende stabilitetskrav. Huset bærer præg af dets høje alder med skæve vægge og bjælker med nedbøjninger. Taget er udført med stråtag.
Spærret ud for kvist mod syd er blevet afkortet ved den understøttede bjælke i tagetagen, jf. foto nr. ...
Endvidere er et hanebånd mod værelse på 1. sal blevet skåret over. I stedet er der opstillet en stolpe under spærhoved. Se foto nr. …
2 hanebånd er blevet hævet af hensyn til frihøjden, jf. foto nr. ...
På ydervæg mod syd og tværgående skillevæg i stuen kunne der konstateres følgende revner:

1. Lodret revne i skillevæg, der foroven løber ud mod ydervæg mod syd. Revnen er opstået langs en træstolpe, der er blevet placeret som understøtning af en tværgående bjælke, der er med nedbrudt træ ud mod ydervæg. Fotos nr. … og ...
2. Ca. 10 mm revne opstået langs loft og indvendig side af ydervæg mod syd på hver side af tværgående skillevæg. Klager har tætnet med mineraluld for at undgå træk. Der har tidligere været opklæbet polystyrenplader, hvor rester af lim sidder tilbage. Se fotos nr. …, … og ...
3. En del revner på udvendig sider af ydervægge, størst på gavl ved hovedindgang. Se foto nr. ...

4. Ca. 2-3 mm langsgående revne i klinkegulv ud for revne i tværskillevæg jf. foto nr. … og ... Bemærk at gulvet foruden synker og har fald ud mod ydervæg.
5. Ydervæg ved kvisten bøjer lidt udad på udvendig side ud for tværgående etagebjælke. Se fotos nr. … og ...

Ad.1. Konklusion
Ud fra ovennævnte konstaterede revner i væggene, specielt i tværgående indervæg i stuen mod syd, kan disse skader ikke alene hidrøre fra en spinkel tag- og bjælkekonstruktion. Derimod viser revnerne, at de med stor sandsynlighed er opstået i forbindelse med den af klager selv udførte understøbning af syldstenssokkel. Det er af klager oplyst, at understøbningen er udført i etaper af ca. 60 cm og ført ned til en dybde af 90 cm. Der skal også henvises til den for ejerskifteforsikringen udarbejdede besigtigelsesrapport,
Bilag ...
Selvom et spær er afkortet ud for kvisten, vurderes der i stedet opbygget et skjult træskelet/underlag i kvisttaget. Tagværket og etagedækket har ikke større nedbøjninger end det må forventes på bygninger af denne alder.
Ved montering af ankre på bjælkelaget som nævnt under Bilag … og efterfølgende, vurderes der ikke behov for yderligere sikringer af tagkonstruktionen.

Ad.2. Skader på stråtag:
Ved bestigelsen kunne det konstateres at stråtagenes overflader har begyndende huller og skader, specielt over vindfang mod vest er der væsentlige skader på nordvendt side. Fotos nr. …, … og ...
Der er mos- og algebegroninger på nordvendt tagflade.
Øverst ved kvisttaget er der synlige bindetråde, jf. foto nr. ...
Det er oplyst, at stråtaget er blevet pålagt omkring år. 2000.
Taghældning på boligdelen er opmålt til ca. 41 grader, mens taghældning på vindfang er opmålt til ca. 26-27 grader.
Stråtagets tykkelse på boligdelen er ca. 20 cm og ca. 15 -17 cm på vindfang. Ifølge klager har taget ikke været utæt.

Ad.2. Konklusion
Ud fra det konstaterede kan der ikke være tvivl om stråtagenes ringe kvalitet med heraf kortere levetid. Normalt bør et stråtag kunne holde mindst i 30 år med normal vedligeholdelse.
Ved en telefonisk kontakt til en lokal tækkemand - som i øvrigt har besigtiget huset - oplyste denne, at tagene højst har 5 års restlevetid, inden stråtagene bør/skal fornyes.
Det er ikke muligt eller forsvarligt at pålægget nyt 'slidlag' på tagene pga. den dårlige udførelse og kvalitet. Der vil ikke kunne gives nogen garanti på tagene.

Ad.2. Fejl og forsømmelser
…
Indklagede har ikke med det blotte øje kunnet vurdere taghældningerne, mens tykkelserne på stråtagene har været synligt - hovedsageligt for vindfang.
Indklagede burde have nævnt i sin rapport om det tynde stråtag sammenholdt med den lille taghældning på vindfang.
Dermed kortere levetid. Karakteren som K1.
Der skønnes ikke at være fejl og forsømmelse ang. boligen.

Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Det vurderes ikke muligt at reparere stråtaget over vindfang. Nyt stråtag indebærer samtidig forøgelse af taghældning. Samlet udgift andrager ca. kr. 50.000,00
Der er ikke medtaget udgift for evt. udskiftning af stråtaget på boligdelen.

Ad.2. Forbedringer:
Forbedringerne andrager ca. kr. 40.000,00."

Det indklagede selskab har herefter i skrivelse af 22/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet omkring stråtaget på vindfanget er blevet afvist over den tegnede home Basis-Køberforsikring, da der ikke på vores taksators besigtigelsestidspunkt, den 18.11.08 var skader på stråtaget, altså mere end 3 ½ år efter, at forsikringen var trådt i kraft.

Såfremt I, på baggrund af skønsrapporten fra Huseftersynet, finder, at forholdet omkring stråtaget på vindfanget burde have været omfattet af BasisKøberforsikring, må omkostningerne til udbedringen heraf beregnes iht skønsmandens og Huseftersynets afgørelse og med fradrag for forbedringer, således at erstatningen udgør det tilkendte beløb på 10.000 kr., som vil blive indbetalt af den byggesagkyndige.

Jeg gør samtidig opmærksom på, at der for home BasisKøberforsikringen resterer en selvrisiko på 37.400 kr., som skal fratrækkes i en eventuel erstatning.

Jeg kan samtidig se, at Topdanmark, som den eneste, ikke har været indkaldt og med til skønsforretningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
…

7 Erstatningsopgørelse
Dagsværdi

Erstatningen beregnes ud fra nyværdien med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted, men med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at foranstaltningerne foreslået af selskabet til sikring af tagkonstruktionen ikke skulle være tilstrækkelige. Sætningsskaderne må nævnet med henvisning til oplysningerne fra den af Ankenævnet for Huseftersyn udpegede skønsmand vurdere til at hidrøre fra den efter overtagelsen udførte fundamentsstøbning.

På baggrund af skønsrapporten fra Ankenævnet for Huseftersyn finder nævnet, at forholdet vedrørende stråtaget på vindfanget udgør en dækningsberettigende skade, og at erstatningen herfor kan fastsættes til det tilkendte beløb på 10.000 kr. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke i øvrigt anledning til at kritisere selskabets afgørelse. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning. Selskabet er dog forpligtet til at nedskrive selvrisikoen med yderligere 10.000 kr.

17. 76.729

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende stråtaget på vindfanget udgør en dækningsberettigende skade, og skal på den baggrund nedskrive selvrisikoen med yderligere 10.000 kr.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand