877/11

Den 17. oktober 2011 blev i sag nr. 79.490:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade ved træoverliggere over to af ejendommens vinduer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1940. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/4 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte gamle sætningsrevner i soklen, bl.a. under kældervindue mod nord midt gavl mod vest og midt facade mod syd. Enkelte steder med skruk puds. Note: I henhold til husets alder, kan man forvente at fundamenternes sætninger har stabiliseret sig og ikke udvikler sig yderligere, hvis

		der ikke kommer udefra påvirkninger som kloakarbejder, grundvandssænkninger, vejarbejder, tung trafik eller lignende.
1.3 Udvendige trapper	K1	Mindre kantskader på klinker fortrappe. Enkelte klinker er skrukke.
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.2 Vægge		…
	K1	Mindre sætninger i langsgående skillevæg ved varmeinstallation.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Mindre sætningsrevner i fuger bl.a. tv over stuevindue mod syd, skråревner under stuevindue mod syd og under stuevindue mod øst.
…		
	K2	Overligger over kældervindue mod nord er revnet i fuger, det er yderst vigtigt at fuger omkring overliggere er fugttæt og hele, da vand går ind i konstruktionen og nedbryder armeringsjern. Overliggere over kældervinduer mod syd hænger.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er gamle sætninger i midtskillevæg i stueetagen og på 1. sal. Note: Sætningerne gør at gulve er skæve."

Klagerne anmeldte den 12/4 2010, at der i forbindelse med en gennemgribende renovering af stue og køkken var konstateret flere alvorlige fejl ved ejendommen. De havde derfor ladet ejendommen gennemgå af en ingeniør. Af notat af 12/4 2010 udfærdiget af ingeniøren fremgår bl.a.:

"Ejendommen er ifølge tilsynsrapport opført i 1940, og der foreligger tilstandsrapport dateret d. 16.04.2009. Indvendigt er alt puds på vægge i stueetage fjernet, og overliggere over vinduer er frilagte.

Ved vores gennemgang kan vi konstatere følgende kritiske forhold, der har muligt svigtpotentiale.

…

Alle overliggere over døråbninger er udført med træbjælker, selv ved store vinduesåbninger på 2,4 m i stue mod syd. Ved ydervægge er formuren båret af vinkelprofil eller lignende. Vi har ikke tidlige set overligger af træbjælker anvendt i et sådant omfang, og har derfor undersøgt hvilke byggetekniske forudsætninger, der var gældende ved opførelsestidspunktet. Vi er i besiddelse af notat omkring vinduesbjælker udført af rådgivende ingeniør … fra 1939. I dette notat anføres det, *ar Den ældste form for vinduesbjælker er træbjælker, senere anvendes overliggere af sten, muret bue eller sten. I ældre københavnske huse er det almindeligste en træplanke under gulvbjælkerne* og *muret stik i facaden. I reglen forskyder stikket sig eller træbjælkerne svinder eller gives på anden måde anledning til små sætninger og deraf følgen-*

de revner, ***hvorfor man ved nutidens byggeri så vidst muligt undgår denne slags konstruktioner'***

For beregninger af vinduesbjælker gælder bestemmelser i Dansk ingeniørforenings Norm for beregning af Husbygningskonstruktioner fra 1936. I denne er anført *'Muråbninger skal efter forholdene overdækkes med muret stikke, murbue, træplanke, jerndrager, jernbetondrager eller lignende. Har muråbning større bredde end 1,75 eller virker der over åbningen større enkeltkræfter, skal overdækningens bæreevne eftervises'.*

Der ses tydelige deformationer ved overliggere, og revner kan genfindes udvendigt, idet de dog ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vi har overslagsmæssigt opstillet laster på overligger i henhold til norm fra 1936 og fundet snitkræfter, der viser, at træbjælker er 300 % overbelastet. Laves samme øvelse i henhold til gældende Eurocodes er der tale om 250% overskridelse af brudbæreevnen.

Med baggrund i gældende norm er vi af den opfattelse, at vinduesoverliggere ved brede vinduer i stue mod syd ikke har den fornødne bæreevne i henhold til gældende krav ved opførelsen. Ved udskiftning af disse til ståltegl eller stålbjælker, bør tilstand af vinkelprofil under formur undersøges nærmere. Bjælken forekommer korroderet, hvor den stikker ud ved vandret vinduesramme.

Vi er ikke imponeret over udførelse af træoverliggere ved de indvendige mure, men tror de kan anvendes i henhold til gældende regler ved opførelsen.

Vi håber, at ovenstående gennemgang kan hjælpe med sagens fremdrift, men vi skal indskærpe, at de foreslåede løsninger bør udføres hurtigst muligt, idet et bæreevnesvigt vil ske som et uvarslet brud med efterfølgende omfangsrigt kollaps. Dette er især gældende ved murpille."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 21/4 2010 og anførte i brev af 27/4 2010 til klagerne bl.a.:

"**Min vurdering af anmeldte forhold**
…
Bærende træoverliggere over døre og vinduer.
Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket ulovlig bygningsdel idet ejerskifteforsikringen ikke er tegnet med ulovlighedsdækning som er en betingelse for dækning af ulovligt udførte bygningsindretninger mv. Udvendig revne tv. over stuevindue mod syd er benævnt i tilstandsrapporten, revne th. over samme vindue er ikke beskrevet i rapporten, men forholdet er ikke af en sådan karakter og betydning at den nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, som er en betingelse for erstatning på ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat fremkom med indvendinger mod selskabets afgørelse ved breve af 6/5 og 28/6 2010. Afgørelsen blev dog fastholdt af selskabet.

Den ingeniør, der på klagernes foranledning tidligere havde gennemgået ejendommen, anførte i brev af 10/8 2010 til klagerne bl.a.:

"Vi er stadig af den overbevisning, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af de stærkt underdimensionerede vinduesoverliggere. Vi er også af den opfattelse, at dette nedsætter bygningens værdi, idet ejerne ved salg ikke kan tilbageholde denne oplysning mod bedre vidende.
…
Vi er af den overbevisning, at skaden ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at køber har ikke på grundlag af rapporten kunne fokusere tilstrækkelig på årsagen til revner ved overliggere. I henhold til sidste afsnit mener vi, at der, som følge af de konstaterede revner, *er* sket en skade."

Herefter anmodede klagernes advokat ved brev af 20/8 2010 selskabet om at revurdere sin afgørelse. Afgørelsen blev fastholdt af selskabet ved brev af 7/10 2010. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i klage af 2/12 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Efter overtagelsen påbegyndte [klagerne] en gennemgribende renovering af ejendommen, … men konstaterede i den forbindelse revnedannelser omkring to store vinduer i stueetagen. Ingeniør … besigtigede forholdene og vurderede, at der var tale om to underdimensionerede vinduesoverliggere, som konkret var til fare for sammenstyrtning af dele huset.

Der er tale om to vinduesoverliggere i to store vinduer - 2,4 m, som er placeret i den sydvendte del af ejendommen - på langs af huset, og dermed på den side af huset, hvorpå spærene hviler.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der *er 'mindre sætningsrevner i fuger bl.a. tv over stuevindue mod syd, skråревner under stuevindue mod syd og under stuevindue mod øst'* - der er givet karakteren K1, hvilket betyder *'mindre alvorlige skader - beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.* …

Ingeniør … gennemgik huset og konstaterede to kritiske forhold. [Ingeniør] beskrev bl.a. følgende *'Vi har overslagsmæssigt opstillet laster på overligger i henhold til norm fra 1936 og fundet snitkræfter, der viser at træbjælker er 300 % overbelastet. Laves samme øvelse i henhold til gældende Eurocodes er der tale om 250 % overskridelse af brudbæreevnen'* Videre blev beskrevet, *at 'de foreslåede løsninger bør udføres hurtigst muligt, idet et bæreevnesvigt vil ske som et uvarslet brud med efterfølgende omfangsrigt kollaps'.*
…
Jeg vedlægger til orientering 24 billeder (bilag …), som relaterer sig til henholdsvis højre og venstre side af de to vinduer. Som det fremgår af billederne, kan der næppe siges alene at være tale om mindre revner, men derimod revner, som strækker sig fra vinduesoverliggeren og hele vejen op til taget og dermed spærene. Det fremgår tydeligt, specielt på billederne taget indefra, at revnerne begynder omkring vinduesoverliggeren og går i en lidt skrående retning op mod loftet. Flere af billederne viser endvidere, at der ikke alene er tale om fugerevner, men også om sten, som decideret er knækkede formentlig som følge af det tryk, som er udløst af den belastede overligger. Dette ses især tydeligt på billede nr. 20 og efterfølgende billeder."

Heroverfor har selskabet i brev af 21/12 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Vores kunder har efter overtagelsen af deres ejendom iværksat en gennemgribende renovering af ejendommen. I forbindelse med renoveringen har de konstateret mindre revnedannelser i murværket, en skæv murpille i kælderen samt træoverliggere over vinduerne.

Vi har anerkendt dækning for den skæve murpille i kælderen, men afvist dækning for træoverliggerne over vinduerne, fordi vi ikke finder det sandsynliggjort, at disse udgør en nærliggende risiko for skade eller at der skulle være årsagssammenhæng mellem de konstaterede revnedannelser og vinduesoverliggerne.

Vores skadekonsulent har besigtiget vores kunders ejendom. I forbindelse med besigtigelsen var al den indvendige puds banket af væggene, der således fremstod helt blotlagt ind til murværket. I den forbindelse kunne det konstateres, at vinduesoverliggeren over vinduerne var udført i træ.

Vores kunder har rådført sig med en ingeniør, som vurderer, at der er risiko for kollaps som følge af konstruktionen. Endvidere mener ingeniøren, at forholdet nedsætter ejendommens værdi, fordi der er tale om et forhold, som han mener, vores kunder skal oplyse om, hvis de vælger at sælge ejendommen.

Vores skadekonsulent oplyser, at træoverliggerne ses med en mindre nedbøjning, men at disse er intakte og ikke umiddelbart bærer præg af at være nedbrudte. En mindre nedbøjning er ikke usædvanlig henset til alderen på ejendommen, der ifølge oplysningerne i sagen er opført i 1940.

Træoverliggeren sås ikke at være af en sådan beskaffenhed, at denne vil udgøre en nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi har i den forbindelse noteret os de oplysninger, vi har modtaget om ingeniørens beregninger. Ejendommen har imidlertid eksisteret med den konstaterede konstruktion siden opførelsen i 1940, hvorfor vi mener, at der på nuværende tidspunkt ville være tegn på kollaps, såfremt risikoen herfor skulle være til stede.

Brugen af træoverliggere over vinduer var en normalt anvendt metode på opførelsestidspunktet i 1940. Dette bekræftes da også af ingeniøren i de bilag, som advokaten har fremsendt til os. Det forhold, at der således hviler en træoverligger over vinduerne udgør ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er konstateret mindre revnedannelser på ejendommen. På baggrund af revnernes udseende er det vores vurdering, at der er tale om sædvanligt forekommende bevægelsesrevner, som derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kunders advokat og skadekonsulenten har begge fremsendt billeder af revnedannelserne. Disse billeder viser ikke usædvanlige revner henset til alderen på ejendommen.
…
Vores kunder har … via tilstandsrapporten fået flere oplysninger om gamle sætninger på ejendommen og revner i ydervægge.

Vi er fortsat af den overbevisning, at de konstaterede revner ikke går udover det forventelige henset til alderen, og herunder ligeledes beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Som nævnet kan se ud af de fremsendte billeder var vores kunder i gang med en gennemgribende renovering. I den forbindelse er der banket puds ned af væggene, hvorfor der indvendigt godt kan være påført mindre revnedannelser. Denne sag vedrører dog, så vidt vi kan læse ud af advokatens anbringender, revnedannelser udvendigt på murværket, idet det er disse der henvises til med fotohenvisningerne.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem de konstaterede revnedannelser og den meget lille nedbøjning, som kunne ses ved vinduesoverliggerne. Vinduesoverliggeren har således ikke medført revnedannelser på ejendommen.

Henset til alderen på træoverliggeren sammenholdt med det forhold, at der ikke kan ses revnedannelser som følge heraf efter 69 år, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade. Der er endvidere ikke synlige tegn på, at overliggeren skulle være af en sådan beskaffenhed, at en kollaps er nært forestående. Såfremt der er tale om en underdimensionering i en sådan grad som anført af vores kunders ingeniør, ville der ifølge vores vurdering allerede på nuværende tidspunkt være sket en kollaps.

Da der endvidere er tale om en sædvanligt anvendt byggemetode, og der henset til alderen på ejendommen ikke altid kan forventes at være konstruktioner, som er helt i vater, mener vi ikke at det forhold, at der kan ses en mindre nedbøjning bevirker, at bygningens værdi og brugbarhed kan anses for at være nedsat nævneværdigt.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, a der er tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvad er en skade?**

10.1.
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 bygningernes 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:

Klagerne har ved en ingeniør ladet foretage beregning af vinduesoverlæggerne og er kommet til det resultat, at disse er stærkt underdimensionerede.

Selskabet har henvist til, at der ikke er nærliggende risiko for skade henset til, at der ikke er sket noget i 69 år. Selskabet har dog ikke selv ladet foretage statiske beregninger af overliggerne.

Henset til, at der er ikke ubetydelige revner ved murværket, hvor overliggerne ligger af, finder nævnet, at der til afgørelsen af, om der er nærliggende risiko for skade kræves en nærmere bevisførelse formentlig i form af syn og skøn.

Da nævnet finder, at et sådant ikke kan foranstaltes for nævnet, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand