Ankenævnet for Forsikring

897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.577:

xxxxxxxxx xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skævheder i ejendommens murværk.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til en stabilisering af tagkonstruktionen på ejendommens nordlige fløj, men har afvist at dække omkostningerne til udbedring af murværkets skævheder. Selskabet har som begrundelse herfor anført, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller medfører nærliggende risiko herfor. Det er selskabets opfattelse, at forholdet alene har kosmetisk karakter.

Den forsikrede ejendom er opført i 1912, og der er opført en tilbygning i 2006. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/9 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/8 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen fremstår i mindre god stand fra 1912 og øget opmærksomhed og vedligeholdelse/færdiggørelse af igangværende arbejder må påregnes, for at forhindre større skader. Især bygningen mod nord mangler færdiggørelse og især følgende er større opgaver: Udvendigt. Tagudhæng, murværk, sålbænke, vinduer, overdækning ved olietank."

2. 81.577

Klagerne anmeldte den 9/11 2010, at tagkonstruktionen var lavet forkert, hvilket kunne være årsag til, at en mur på langsiden hældte udad.

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 23/11 2010 og på baggrund heraf anførte selskabet i brev af 15/12 2010 til klagerne bl.a.:

> "Indledningsvist oplyser konsulenten, at ejendommen er et landsbyhus fra 1912. Standen er lidt under middel.
>
> Ved besigtigelsen kan han konstatere, at begge facadevægge hælder ud, facaden ind mod haven hælder ca. 2 cm. Dør og vinduer slipper lysningerne.
>
> Endvidere oplyser konsulenten, at spær og bjælkelag ikke er i kontakt med hinanden. Bjælkelaget er hugget ind i facadevæggen uden egentlig fastgørelse, og mister vedhæftning til mur. Spær sidder ca. 40-50 cm højere oppe.
> Hanebånd, som er placeret meget højt oppe, er fastgjort på spær med søm.
>
> Konsulenten mener, at konstruktionen er årsag til, at facadevægge hælder ud. Vægten fra taget trykker murene ud og bjælkelaget falder ned.
>
> I har overtaget ejendommen den 15. september 2010 og anmelder forholdet ca. en måned efter overtagelsen.
>
> På baggrund af oplysninger i sagen, vurderer jeg, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.
> Såfremt forholdet ikke udbedres er der nærliggende risiko for kollaps i konstruktionen.
>
> Jeg anerkender derfor forholdet som dækningsberettiget under jeres ejerskifteforsikring.
>
> Det er vores vurdering, at udbedringen kan foretages ved at spænde BMF trækbånd fra den ene spærfod til den anden.
>
> I bedes indhente et tilbud på udbedring af forholdet.
> Tilbuddet bedes I fremsende til godkendelse hos Dansk Boligforsikring A/S, inden arbejdet igangsættes."

Klagerne indhentede en rapport af 11/1 2011 fra en byggesagkyndig. Heraf fremgår bl.a.:

> "Besøg på ejendommen den 7. januar 2011 hvor jeg har gennemgået de bygningsmæssige forhold med særlig fokus på den nordvendte sidebygning indrettet til stue og køkken/alrum og med uudnyttet tagrum.
>
> Jeg har fået udleveret tilstandsrapport for ejendommen dateret den 09.10.2009 samt skrivelse fra Dansk Boligforsikring A/S dateret den 15.12.2010.
>
> Ifølge BBR meddelelse er det en kombineret ejendom med 116 m2 boligareal og 91 m2 erhvervsareal. Der er byggesag på ejendommen sags nr. ... hvor der er givet byggetilladelse den 23.06.2006.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten på side 12 under generelle oplysninger at der på ejendommen er foretaget ombygninger + renoveret + tilbygget ca. 40 m2, der er ikke oplyst årstal for byggeriet men det er sandsynligvis udført efter 2006 hvor der er givet byggetilladelse fra kommunen.

Bygningens konstruktion - nordvendt sidebygning.

Støbt terrængulv med betonsokkel, ydervægge udført i murværk, facader med 12 cm murværk udvendig og let pladevæg indvendig, etageadskillelse udført med træbjælker som hviler af på pladevæg og til dels den murede formur, taget udført med hanebåndsspær som hviler af på mur rem 40 - 50 cm over bjælkelaget, taget beklædt med sort eternitskifer.

Tilstandsvurdering af nordvendt sidebygning.

Facader har revnedannelser og er tydeligt skæve med 5 cm ude af lod på grund af tryk fra tagkonstruktionen, taget hænger på grund af udskridning og med udhæng som står ud i en bue. Pladevægge indvendig er stadig i lod og er derfor ikke påvirket af formurens udskridning og det er tegn på at der ikke er nogen binding mellem formur og bagmur og det er en alvorlig fejl.

Årsagen til skaderne vurderes at være fejlkonstruktion i både vægge og tag og det har gjort bygningen ustabil med risiko for kollaps hvis der ikke gøres noget relativt hurtigt.

Forslag til udbedring af skader på sidebygning.

Facader har taget så meget skade at reparation ikke vil være tilstrækkelig og en nyopførelse derfor vil blive nødvendig, taget kan muligvis rettes op men spær skal forstærkes og laves om ved tagfod så der er sammenhæng mellem spærfod og bjælkelag.

Tilstandsrapport.

De anførte byggefejl og skader på sidebygningen fremgår ikke af tilstandsrapporten, under punktet facader/gavle er anført en K3 skade som udelukkende omhandler større sætningsrevne i murværket bag tagnedløbet på nordøstre hushjørne og det har ikke noget at gøre med de skader som skyldes byggefejl som jeg har beskrevet. Med hensyn til taget så er der kun anført skader på et mindre vindfang som ikke har noget at gøre med de skader som skyldes byggefejl.

Skrivelse fra Dansk Boligforsikring A/S

De beskriver meget godt de byggefejl som der er på sidebygningen og årsagen til de skader som der er på både facader og tag men det er nu ikke rigtigt at facade mod haven hælder ca 2 cm det er rettelig 5 cm der er tale om.

Deres forslag til en udbedring med at udspænde et trækbånd fra den ene spærfod til den anden er uacceptabelt, dels vil det ikke løse problemet med de nu svækkede facader og den manglende fastgørelse ved tagfoden og dels vil det være generende med trækbånd hævet ca. ½ meter over bjælkelaget og samtidig umuliggøre en evt. senere indretning af tagetagen. Deres forslag vil kun være en midlertidig løsning for at sikre mod kollaps af hele bygningen."

4. 81.577

På baggrund af den bygningssagkyndiges rapport anmodede klagernes advokat ved brev af 16/1 2011 selskabet om at revurdere sagen.

Selskabets besigtigelseskonsulent og en rådgivende ingeniør besigtigede ejendommen den 17/1 2011. På baggrund heraf udarbejdede ingeniøren en rapport af 22/2 2011 vedrørende bæreevnen af de eksisterende spær. Heraf fremgår bl.a.:

"**5. Konklusion**

Resultaterne fra spærberegningen er vedlagt nærværende dokument.

Det kunne konstateres, at maksimale bæreevneudnyttelse for spærene er fundet til 0,51 < 1,0 OK!

Men der kunne ved flere vindlasttilfælde konstateres væsentlige deformationer i spærene. Således er der konstateret beregnede deformationer på mellem 30 og 42 mm.

(forstået på den måde, at en vandret deformation i x retningen på 30 mm og en lodret deformation i y retningen på 30 mm vil medføre en samlet deformation på 42 mm).

Idet spærets frie spændvidde er 3500 mm fra trempel til hanebånd, må det konkluderes at disse deformationer overskrider de sædvanlige 1/400 del af spændvidden for nye spær.

Ved opslag i Træspær 1, Træ 59, kan det også konstateres at spærene i forhold til tagbelægning og i forhold til geometri bør være i mindst dimension 45 x 195 mm.

Ydermere er tagkonstruktionen fejlkonstrueret for hvad angår forankring, idet der ikke er forbindelse mellem spær og bjælkelag. Bjælkelaget eller stol er dermed ikke i stand til at optage de vandrette reaktioner og spærene vil derfor antage en vandret forskydning i tagfod og 'skubbe' til brystningsmuren.

Det anbefales derfor at der foretaget to udbedringer på tagkonstruktionen:

1) at eksisterende spær forstærkes iht. ny ingeniørberegning.
2) at der etableres forbindelse mellem stol og bjælkelag.

2).

De største reaktionslaste på den bærende bjælke i stuen er fundet til:

$R_{1,H,d,max}$ = 3,8 kN (vandret)

Forankring kan ske ved at montere 40x2,0 vindtrækbånd gennem det ikke udnyttede tagrum. Vindtrækbåndet monteres for hvert spær fra tagfod til tagfod, og strammes op.
Der skal anvendes mindst 11 stk. kamsøm 4,0 x 55 mm.

Forankring kan også ske ved at forankre spær til bjælkelag ved beslag. I det bjælkelaget ligger forskudt i forhold til spær, kan forankring dog ikke ske med beslag uden nedlægning af rem fastgjort til bjælkelaget i begge tagsider.

100x200 mm Rem C18 fastgøres til bjælkelag med 2 stk. 010 gevindstænger og møtrikker samt skiver til bjælkelaget.

Specieltildannede stålbeslag monteres mellem rem og spær. Disse beslag skal tegnes og dimensioneres så de kan optage reaktionslasten."

Ved brev af 14/3 2011 tilbød selskabet at dække omkostningerne til, at spærene blev forstærket ved at afstive spærfødderne. Selskabet anførte, at denne udbedringsmetode ville forstærke spærene og tagkonstruktionens bæreevne, samtidig med at tagrummet ville blive holdt frit til en eventuel senere udnyttelse. Erstatningen blev på baggrund af et tilbud fra en tømrermester fastsat til 37.500 kr.

Klagernes advokat anmodede ved brev af 5/4 2011 selskabet om at bekræfte, at selskabet også dækkede nødvendige vægarbejder til opretning af de skader, der var sket som følge af tagets fejlkonstruktion. Dette afviste selskabet ved brev af 8/4 2011 med henvisning til, at væggenes skævhed alene var af kosmetisk karakter og ikke udgjorde en skade eller medførte nærliggende risiko herfor.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne har klagernes advokat indbragt sagen for nævnet. Af klagen fremgår bl.a.:

"Det er ... mine klienters opfattelse, at den af Dansk Boligforsikrings anviste udbedringsmetode ene og alene vil løse problemet med spærene i tagkonstruktionen, og at de konstaterede skævheder i murene dermed ikke vil blive udbedret.
...
Dansk Boligforsikring meddelte den 8. april 2011, (bilag ...), at man ikke var indstillet på at iværksætte nogle udbedringstiltag for så vidt angår væggene, idet risikoen for sammenstyrtning efter forsikringsselskabets opfattelse ville forsvinde, når først taget var blevet korrekt forankret. Det blev endvidere anført, at de skæve vægge ville være uden konstruktiv betydning for ejendommen, idet forholdet skønnedes at være af kosmetisk karakter.

Denne vurdering er såvel jeg som mine klienter og mine klienters byggesagkyndige rådgiver uenige i, og jeg skal for god ordens skyld tilføje, at skævhederne i disse vægge utvivlsomt vil påvirke ejendommens salgspris, såfremt mine klienter måtte at videresælge ejendommen, og jeg tilføjer for god ordens skyld, at mine klienter i medfør af loyal oplysningspligt vil have pligt til at oplyse en eventuel køber herom.

Herudover bemærkes, at forsikringsselskabet i skrivelsen af 8. april 2011 har oplyst, at det ikke er usædvanligt med skæve vægge m.v. på en ejendom fra 1912. Det skal i denne forbindelse påpeges og indskærpes, at der er tale om skævheder i væggene i en tilbygning fra 2006, hvilket forsikringsselskabet tilsyneladende har overset.
...

6. 81.577

Den 10. august 2011 meddelte jeg Dansk Boligforsikring, (bilag ...), at min klient er indforstået med, at den foreslåede sikring af taget finder sted, men at man fortsat forbeholder sig at lade forholdene vedrørende ydermurene undersøge, eventuelt under anvendelse af reglerne om isoleret bevisoptagelse.

Det er min hensigt med denne klage at opnå, at Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende, at skævhederne i murene ikke blot er kosmetiske, men tværtimod kan bringe selve konstruktionen i fare, og jeg henviser i denne forbindelse til vurderingen fra byggesagkyndig ... af 11. januar 2011, som er vedlagt i kopi.

Det er endvidere min hensigt med klagen, at Dansk Boligforsikring skal tilpligtes at meddele dækningstilsagn for så vidt angår de nævnte skader i murværket, eventuelt i form af genopførelse, såfremt dette måtte skønnes nødvendigt."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 21/2 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klagernes advokat har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække udgifterne til murværket eventuelt i form af genopretning.

Vi har dækket omkostninger til en stabilisering af tagkonstruktionen på ejendommens nordlige fløj.

Det omhandler de to facader, som klagernes bilag ... illustrerer. Den vestlige facademur er opbygget i leca-blokke og det antages, at den er fra 2006. Den østlige facademur vurderes at være den oprindelige fra 1912. Jeg vedlægger billeder fra vores besigtigelse af de to facademure **(Bilag ...).**

Ved selskabets besigtigelser kunne det konstateres, at der var skævheder i begge facademure. Skævheden i den vestlige mur vurderes hovedsagligt at kunne tilskrives påvirkninger fra tagkonstruktionen.

Til brug for Ankenævnets behandling har ingeniør ... præciseret sit synspunkt **(bilag ...).** Han lægger ved sin vurdering til grund, at der udføres en aflastning af formuren i den af ham beskrevet udbedringsanvisning. I forbindelse med udbedringen sker der en ændring af lastpåvirkningen fra formuren til bagmuren. Formurene/facademurene fungerer herefter som klimaskærme.

Det bemærkes, at udbedringen er udført og afregnet i henhold til ...'s anvisninger. Der er derfor ikke længere nogen lastpåvirkning af formuren. Skævheden i formurene er alene af kosmetisk karakter, og medfører ikke nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ved købet har klagerne været oplyst om, at ejendommen trænger til øget opmærksomhed og vedligeholdelse. Det nævnes specifikt i tilstandsrapportens generelle bemærkninger på side 7, at nordfløjen mangler færdiggørelse, og der må forventes større opgave som blandt andet omfatter tagudhæng, murværk og sålbænke.

7. 81.577

På baggrund af skævhedens kosmetiske karakter og ejendommens generelle tilstand er det vores opfattelse, at klagerne ikke kan siges at have lidt et økonomisk tab, på grund af murene fra 2006 og 1912 fremstår med nogle mindre skævheder.

Klagernes advokat anfører, at en salgsværdi kan blive påvirket af forholdet. Det er ikke relevant i denne sammenhæng, da vi alene vurderer om skævheden nedsætter bygningens værdi i forhold til brugbarheden og ikke som en økonomisk værdi
...
Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da skævheden alene er af kosmetisk karakter og ikke medfører nogen risiko for skade på ejendommen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 9/3 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"I ovennævnte sag skal jeg herved for god ordens skyld meddele, at klagerens egen byggesagkyndig, ... er meget fast i sin vurdering af, at murene er svækkede grundet den forkerte belastning, de har været ude for, og videre skal rives ned og bygges op igen eller på anden måde forstærkes.

Dernæst bemærkes, at selskabets oplysning om, at det kun er skævheden i den ene langmur (den fra 2006), der hovedsagelig kan tilskrives påvirkninger fra tagkonstruktionen er fejlagtig, idet ..., som mine klienter selv og også selskabets egen rådgiver ..., har målt skævhed i begge mure til 5 cm. Det synes på dette grundlag at være fuldstændig uden betænkelighed at slå fast, at skævheden i begge mure kan tilskrives tagkonstruktionen."

Herefter har selskabet i brev af 28/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal præcisere, at skævheden på de 5 cm er målt over hele væggen og ikke opgivet pr. meter. Skævheden er af vores konsulent opmålt til 2 cm pr. meter i formuren fra 2006. Formurene fungerer efter udbedring af tagkonstruktion alene som klimaskærm, hvorfor skævheden er at betragte som kosmetisk. Der er ikke registeret skævheder i bagmurene.

Vi er ikke uenige i at skævheden i muren fra 1912 kan til dels tilskrives tagkonstruktion, men det er ikke usædvanligt, at der i 100 år gammelt murværk ses skævheder."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
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."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt at dække omkostningerne til en stabilisering af tagkonstruktionen på ejendommens nordlige fløj. Efter sin gennemgang af sagen og en samlet bedømmelse af ejendommens udseende, herunder at noget af murværket er 100 år gammelt, finder nævnet, at skævhederne i murværket ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og nævnet finder det på det foreliggende grundlag heller ikke godtgjort, at der vil være nærliggende risiko for skade, når tagkonstruktionen er blevet stabiliseret. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand