Ankenævnet for Forsikring

Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 85770:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for, at 2 remme over et vinduesparti er underdimensionerede.

Klageren har anmeldt, at 2 parallelle remme over et vinduesparti – en yderst og en inderst mod beboelsen - er underdimensionerede. Forholdet har bevirket nedbøjning af remme og lofter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er selskabets opfattelse, at forholdet opstod, da klageren udskiftede det oprindelige vinduesparti, der indgik i konstruktionen som en bærende del, hvorved en del af understøttelsen af den inderste rem forsvandt. Selskabet har desuden henvist til, at den aktuelle underdimensionering og nedbøjning ikke udgør en skade.

Det forsikrede hus er fra 1970. Forsikringen trådte i kraft den 23/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/7 2004.

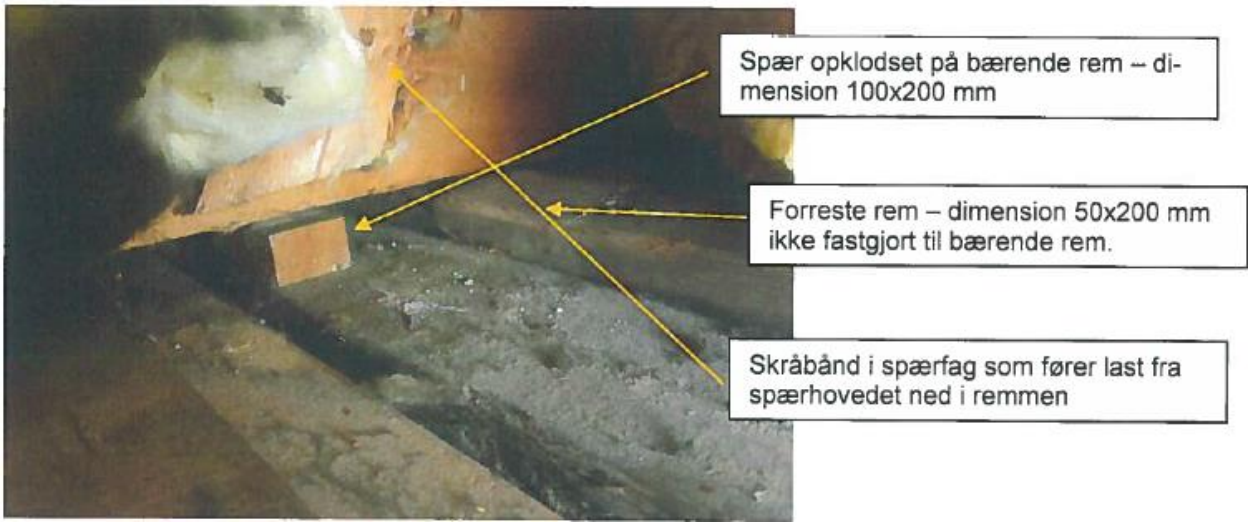
Klageren foranledigede, at huset blev undersøgt af en ingeniør. Af ingeniørens besigtigelsesnotat af 28/10 2013 fremgår bl.a.:

"Jeg har d. 21.08.2013 været på besigtigelse af ovennævnte ejendom, for at undersøge forholdende omkring det bærende system over stort vinduesparti i stuen.

Det kunne konstateres at remmen, som ses udefra, er vredet og det kunne ses at tagkonstruktionen har sat sig over det store vinduesparti.

Ved besigtigelsen var jeg i tagrummet for at registrerer de bærende konstruktioner, og jeg kunne se følgende opbygning.

- Over det store vinduesparti er der oplagt en større bærende rem. Dimensionen kunne umiddelbart opmåles til 100x200mm. Gitterspærfagene er klodset op på og fastgjort til denne rem.



Billeder fra loftrum.

- Remmen er placeret 105 mm fra forkanten af vinduespartiet (Se også vedlagte skitse)
- Den gennemgående, ude fra synlige, rem i dimension 50x200 mm er ikke skruet sammen med den større bærende rem.
- Den forreste rem har flere steder kontakt til spærfagene, nogle steder har den ikke.

Det store vinduesparti er udskiftet af den nye ejer, men det kunne konstateres, at de nye vinduer er placeret samme sted som det tidligere vindue, da brystningen bag partiet er den oprindelige.
...
Konklusion:

På vedlagte 'skitse af eksist. forhold - Bærende rem over vinduesparti' har jeg indtegnet den registrerede geometri.
Jeg har regnet på remmene over vinduespartiet, og den bærende rem kan ikke spænde hele vejen hen over det store vinduesparti. Heller ikke hvis man regner begge remme bærende kan de spænde hele vejen. En mellem understøtning vil derfor være nødvendig.

Da vinduespartiet ikke er placeret således, at det har kunne understøtte den bærende rem, sammenholdt med, at den forreste rem ikke er fastgjort til den bærende rem, kan det konkluderes at konstruktionen ikke har været udført korrekt.
Hvorvidt de personer som har opført huset havde tænkt, at den bærende rem kunne bære hele vejen, eller at den var tænkt mellemunderstøttet på vinduespartierne, er naturligvis ikke til at se, men man kan blot med sikkerhed sige, at det aldrig har været udført korrekt.

Der er umiddelbart sket det med tiden, at efter hånden som langtidsdeformationen på den større bærende rem er indtruffet, har spærfagene fået kontakt med den forreste rem. Da denne på ingen måde kan optage lasten har den givet efter, og er efterhånden skredet ud i bunden. Det ses også at dette har været skyld i, at der er fremkommet mindre forskydningsrevner i murværket under remmen.

Løsning:

Den løsning jeg anbefaler er, at der etableres en bærende træsøjle (Dimension - ca. 90x90mm Limtræ) under den større bærende rem. Den gennemgående synlige rem skal sammenskrues med den bærende rem, da én søjle bag lodposterne mellem dør og vindue således vil være tilstrækkeligt.
For at udføre arbejdet skal der skæres et hak i vinduespladen, den oprindelige gasbetonbrystning skal afkortes lidt, og der skal etableres et hul i inddækningen over vinduespartiet således at søjlen kan fastgøres og få direkte kontakt til den bærende rem.
Ligeledes bør forskydningsrevner i murværket under remmen repareres, således at murværket bæreevne er intakt."

I klageskema af 10/2 2014 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

OBS. Se vedlagt rapport fra bygningsingeniør !!
Sagen omhandler, at jeg i efteråret 2013 blev gjort opmærksom på af bygningsingeniør, at remmen over den ene side af huset var skredet/vredet. At taget over vinduesparti i stuen var sunket - og at loftet i stuen ligeledes var sunket. Murværk ved gavl smuldrede.
Jeg havde ikke bemærket det, da jeg var mest optaget af at få konstateret, om mit hus - der havde haft en sætningsskade - var stabiliseret (nedefra!!). Jeg havde ingen overvejelser gjort mig om tag, rem m.m. Ingeniøren anbefalede, at jeg meldte det til min ejerskifteforsikring. På daværende tidspunkt var der ikke lavet en rapport.
Jeg havde besøg af konsulent fra Alm Brand. Efterfølgende fik jeg afslag på at få skaden dækket, da Alm Brand mente, at skaden var sket i f.m., at jeg fik udskiftet vinduesparti i stuen - og ikke havde sørget for at få understøttet vinduet 'igen'.
Jeg valgte at få udfærdiget en rapport af bygningsingeniøren, så jeg kunne få klarhed over skadens omfang og fortalte forinden om Alm Brands afslag og begrundelse. Ingeniøren bekræftede - inden - grundig besigtigelse, at huse opført i slut 60'erne og start 70'erne ofte var opført således, at store vinduespartier var bærende elementer.
IMIDLERTID konstaterede ingeniøren, at der ér en konstruktionsfejl!! Han har udførligt forklaret, hvad der er problemet i sin rapport.
Med mine ord handler det om, at remmen er 2-delt på langs med huset. Hen over vinduespartiet er remmen også 2-delt — og den inderste rem er større og ligger kun hen over vinduespartiet og lidt forbi.
Tanken er formodentlig, at vinduespartiet skal møde og understøtte den inderste rem - og dét er, hvad Alm Brand mener, at jeg har forsømt. Altså at understøtte inderste rem.

Det er blot således, at det nye vinduesparti sidder præcis, hvor det gamle sad. Og dét er under den yderste rem. (Jeg har amatørfotos, der påviser det - men ingeniøren forklarer også teknisk, hvordan det kan påvises.) Derfor er den inderste rem med årene sunket - og det er sket så gradvist, at jeg ikke har bemærket det. Jeg ved dog, at loftet i stuen altid har 'hængt', men jeg har blot tænkt, at det var tidligere ejer, der var sjusket - hvilket rigtig mange andre reparationer kan bekræfte.
Ingeniøren har udfærdiget et forslag til, hvorledes man kan udbedre skaden. Det ér dog muligt, at (se forslag) at vinduespartiet skal understøttes af yderligere en 'søjle'.

Der er klaget over afgørelse til klageansvarlig hos Alm Brand. Vedkommende svarer som om, at han ikke har sat sig ind i sagen. Nemlig med en forklaring om, at vinduerne har været bærende - og der henvises til en anden sag, hvor vinduerne helt eller delvist har været bærende. Den klageansvarlige lader til at negligere rapport fra bygningsingeniør, som netop konstaterer, at vinduesparti aldrig har kunnet være bærende - jf placering!

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker udgifter til reparation (udskiftning?) af rem, loft, murværk, ingeniørrapport m.v. betalt - minus min selvrisiko. Årsag til, at udgift til ingeniørrapport kræves betalt er, at såfremt Alm Brand havde påtaget sig fra start af at betale, havde jeg ikke haft udgiften."

Dertil har selskabet i brev af 12/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagsfremstilling**

Der udarbejdes tilstandsrapport for ejendommen ... den 22. juli 2004. Tilstandsrapporten er vedlagt som bilag 1.

Ejendommen overtages af klager den 23. oktober 2004, og der tegnes ejerskifteforsikring i Alm. Brand. Policen er vedlagt som bilag 2 og forsikringsbetingelserne som bilag 3.

Klager anmelder den 27. september 2013, at remmen over vinduet har forskubbet sig. Anmeldelsen er vedlagt som bilag 4. Det skal bemærkes, at klager i sin ejertid har ændret på konstruktionen ved, at få skiftet vinduespartiet under den anmeldte rem.
...
Ingeniørnotatet

Ingeniørens beregninger

Ejerskifteforsikringen dækker skader, som nedsætter en bygnings brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende. At ingeniøren oplyser, at han har regnet på remmen og fundet, at remmens styrke er for svag, er ikke tilstrækkelig til at dokumentere, at der er en skade i forsikringens forstand.

En ingeniørberegning er en teoretisk betragtning, hvor ejerskifteforsikringen skadebegreb er en praktisk betragtning. En teoretisk manglende bæreevne betyder ikke nødvendigvis, at der i praksis vil komme skader.

Dette skyldes bl.a. at teoretiske beregninger ganges med en sikkerhedsfaktor, som er et tillæg til beregningen, som gør at der indsættes en sikkerhedsmargen ovenpå den reelle teoretiske bæreevne.

Man kan derfor sagtens have en beregning som viser manglende bæreevne, uden der reelt er det.

En ingeniørberegning er således ikke tilstrækkelig dokumentation for, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

• Vi imødeser dog alligevel fremsendelse af disse ingeniørberegninger, således at Alm. Brand har mulighed for at gennemgå disse.

Vinduernes placering og dimension

Klager har i sin ejertid fået udskiftet vinduespartiet. Der er således ændret på den oprindelige konstruktion.

Ingeniøren har i sit besigtigelsesnotat vedlagt en skitse, se bilag 7, som viser, hvordan den nuværende konstruktion er opbygget, hvad karmdimensionen på vinduerne er og hvordan vinduerne er placeret.

I forhold til ejerskifteforsikringen er det ikke vigtigt, hvordan konstruktionen er på nuværende tidspunkt, men altafgørende er det, hvordan konstruktionen var på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Vi skal desuden bede klager oplyse og dokumentere følgende:

- Hvad var karmdimensionen på det oprindelige vinduesparti
- Hvordan var vinduernes forkant placeret i forhold til facadens forkant
- Hvornår blev vinduespartiet udskiftet

Når vi har modtaget svar på ovenstående, da kan vi revurdere vores stillingtagen.

Til orientering henvises til bilag 10, som er en kopi af ingeniørens skitse. Alm. Brand har med grønt og sort tilføjet kommentarer.

Med grønt (nede i venstre hjørne) fremgår, at såfremt det oprindelige vinduesparti havde en karmdimension som var 150 mm i stedet for de nuværende 125 mm, da ville 45 mm af den bærende rem ligge af på vinduespartiet, i stedet for de nuværende 20 mm. Vinduespartiet ville således i større grad end nu virke afstivende og understøttende for remmen.

Med sort er tilføjet kommentarer til placeringen af vinduespartiet. Ifølge ingeniøren er brystningen den samme, hvorfor ingeniøren mener, at vinduerne er placeret på samme måde. Vinduerne kan sagtens placeres på en anden måde, selvom brystningen er den samme. Det afgørende i dette tilfælde er hvordan vinduernes forkant er placeret i forhold til facadens forkant (se bilag 10).

Såfremt vinduets forkant, var placeret længere tilbage i forhold til facadens forkant, da ville remmen have haft en større flade, hvor den kunne ligge af på vinduespartiet.

Årsagen til, at vi har tilføjet kommentarerne med grønt og med sort er blot for at illustrere, at placeringen og karmdimensionen af det oprindelige vindue, har stor betydning for vurderingen af denne sag.

I forsikringstagers klage til nævnet står der, at ingeniøren teknisk har forklaret, hvordan han kan påvise, at konstruktionen altid har været forkert. Vi har ikke modtaget denne forklaring.

Vi har dog noteret os, at ingeniør i bilag 7 oplyser, at han med sikkerhed kan sige, at konstruktionen aldrig har været udført korrekt. Det undrer os, at ingeniøren kommer med denne udtalelse, idet han ikke har besigtiget den oprindelige konstruktion, men kun den nye.

- Vi imødeser fremsendelse af denne tekniske forklaring på, at konstruktionen altid har været forkert.
- Vi imødeser også en fremsendelse af de fotos, som viser at vinduet er placeret med præcis samme afstand fra forkant af vindue til forkant af facaden.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb og vores begrundelse

Klagers rådgiver medgiver, at man i 60'erne og start 70érne benyttede vinduespartier som en del af det statiske system. Han oplyser samtidigt, at det nuværende vinduesparti ikke er egnet til at indgå i det statiske system, idet overlægget mellem den bærende rem og vinduespartiet er for lille.

Det er umiddelbart vores opfattelse, at overlægget på omkring 20 mm mellem rem og det nye vinduesparti er tilstrækkeligt, men dette er uden betydning, fordi vinduespartiet er nyt og skiftet i klagers ejertid.

Uanset ovenstående, så er det vores opfattelse, at den anmeldte nedbøjning/deformation er så lille, at den ikke betragtes som en skade i forsikringens forstand. Den konstaterede nedbøjning har ingen betydning for huset og nedsætter ikke brugbarheden nævneværdig i forhold til tilsvarende huse.
Vedlagt er 3 billeder (bilag 11). Det er stort set ikke muligt at se den anmeldte nedbøjning på billederne, fordi den er så ubetydelig. Nedbøjningen er maksimum 10 - 20 mm over en spændafstand på ca. 4 meter. Ejendommen har en alder på 44 år og der er på nuværende tidspunkt ingen tegn på, at der er eller vil ske svigt i konstruktionen. Tiden har derfor bevist, at konstruktionen var og er forsvarlig.
Det er derfor vores klare opfattelse, at der ikke er nogen risiko forbundet med denne konstruktion, medmindre klager i sin ejertid har foretaget ændringer på den."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 25/3 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det kan være vanskeligt for en lægmand som mig at sondre mellem det juridiske skadesbegreb og min egen forståelse af, hvad en skade er.

Jeg vil imidlertid mene, at jeg med nedenstående skaber en tilstrækkelig formodning om/bevis for, at skadesbegrebet i forsikringsøjemed er opfyldt. Både i forhold til, at der bliver påvist en skade forinden udskiftning af vinduesparti - og i forhold til, at en udbedring af skaden er nødvendig. Jeg mener desuden at kunne påvise, at udskiftning af vinduesparti på ingen måde har betydning for, at der er opstået en (yderligere..) skade/forværring, som kræver udbedring.

Man vil vedlagt dette brev finde flere billeder, som jeg finder relevante - idet det for Alm Brand tilsyneladende ikke har været tilstrækkeligt med den udfærdigede rapport fra min ingeniør.

Der er et billede, som jeg har fremskaffet fra ejendomsmægler - taget inden køb af huset i 2004. Vinduespartiet er rødt. Jeg har taget billeder af det nye (hvide) vinduesparti fra samme vinkel og formoder, at man kan se, at det - ude - sidder som det gamle.

Der er 2 meget slørede billeder fra 2004 (indendørs) med det gamle vinduesparti. Man formodes at kunne se, at dybte/dimension på gammelt vinduesparti ikke er større - end på nyt vinduesparti - jf. de billeder, jeg har taget med samme vinkel af det nye vinduesparti. På de gamle billeder anbefales det, at man kigger på bunden af vinduet, da siderne spejler sig i vinduet. (Jeg var i øvrigt til stede ved opmåling af gamle vinduer og bestilling af nye - og alle mål var de samme!)

Indvendig er der desuden billeder af, hvordan loftet i stuen hælder, og jeg mener, at billederne påviser en langt alvorligere hældning (skade), end Alm Brand vurderer. Jeg har taget billeder af muren øverst ud for hver side af vinduespartiet, hvor man kan se påvirkningen af murværket, som jeg én gang har forsøgt at udbedre - da stuen i 2009 blev renoveret indvendigt.

Udvendigt er der taget et billede, hvor man kan se, hvordan taget er sunket over vinduespartiet - et billede, der viser en påvirkning af konstruktionen, der er tydeligere end på Alm Brands billede/billeder. Dog viser ikke engang billedet helt tydeligt, hvor voldsomt det forekommer.

For at påvise, at skaden er sket før udskiftning af vinduespartiet, har jeg fundet billeder frem fra 2005, hvor gavlen er rød. (Vinduespartiet blev udskiftet ultimo 2006 eller primo 2007 - se vedlagte kvitteringer for køb af vinduer og dør). (Jeg kan dokumentere digitalt, at billederne er fra 2005)

Billederne var taget for at vise fremskridt i haven - men jeg har bedt en fotohandler zoome ind på den 2- delte rem.

Dét man kan se på billederne fra 2005 er: at den inderste rem flugter med mørtelen fra den 2. yderste sten. Billedet viser kun en skygge, hvor der er mellemrum mellem inderste rem - og remmen, der bærer gavlen.

På de nye billeder fra 2014 flugter inderste rem stadig med mørtelen fra 2. yderste sten. Her kan man blot tydeligt se mellemrummet mellem inderste rem og remmen, der bærer gavlen.

Billederne fra henholdsvis 2005 og 2014 dokumenterer efter min mening, at remmen er skredet - før vinduespartiet blev udskiftet, og skaden var dermed 'indledt'.

I 2004 var taget ikke sunket endnu jf. billede fra ejendomsmægleren, men jeg mener at have påvist:

- at det nye vinduesparti sidder, hvor det gamle vinduesparti sad
- at det nye vinduesparti har samme dimension som det gamle vinduesparti
- at remmen var skredet allerede i 2005 før udskiftning af vinduesparti
- at ingeniørrapportens konklusion er korrekt

Dermed er fejlkonstruktionen på huset skyld i, at der over tid først er sket et skred af remmen - som sidenhen har det haft betydning for tag/loft, som ikke har været båret af vinduespartiet på noget tidspunkt.

Alm Brand fremfører, at en ingeniørberegning er en teoretisk betragtning. Og at en teoretisk manglende bæreevne ikke nødvendigvis betyder, at der i praksis vil komme skader. Alm Brand nævner endvidere, at ejendommen har en alder på 44 år, og at der på nuværende tidspunkt ingen tegn er på, at der er eller vil ske svigt i konstruktionen. Og at tiden har bevist, at konstruktionen var og er forsvarlig.

Min ejendom er ganske rigtig 44 år gammel. Det er dog et hus, hvor der tidligere er konstateret en alvorlig skade, og jeg henviser til sætningsskaden, som blev tydelig efter x antal år, og som jeg har fået udbedret (var nævnt i tilstandsrapport). Og der er en skade ved rem fra før isætning af nyt vinduesparti - og taget er sidenhen sunket. Den 'teoretiske' manglende bæreevne er dermed ikke længere blot teoretisk.

Ingeniøren er ikke i tvivl om, at skaden skal udbedres, da et eksempelvis kraftigt snefald kan tynge taget endnu længere ned. Alm Brand har i tidligere skrivelse anført, at der ikke er risiko for yderligere skader, da remmen/overliggeren nu igen hviler på vinduespartiet. Dét gør den blot ikke, og det har den aldrig gjort. Og jeg henviser til rapporten udfærdiget af min ingeniør.

Jeg forsøger med denne skrivelse ikke at ignorere Alm Brands tilføjelse/kommentar til ingeniørrapport tegningen, hvor de anfører, at en større karmdimension (og placering af vinduet) kunne have haft betydning.

Dét er imidlertid efter min opfattelse en teoretisk kommentar, som ikke i denne sag bør tillægges betydning! Og jeg henviser igen til billeder fra stuen før udskiftning af vinduesparti og til billeder af remmen, der er skredet i 2005. Samt ingeniørrapport."

Heroverfor har selskabet i brev af 1/4 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"**Vinduernes placering**
Idet vi henviser til vores brev af 12. marts 2014, da må vi konstatere, at vi ikke har modtaget ingeniørens beregninger, hvorfor vi ikke har mulighed for at eftergå de forudsætninger som er lagt til grund for beregningen. Vi mener derfor, at ingeniøren udtalelse om konstruktionens bæreevne bør udgå af sagen.

Vi har ej heller modtaget den tekniske forklaring, som ifølge klager kunne bekræfte, at der ikke er foretaget ændringer på karmdimensionen eller placering af vinduespartiet og terrassedøren efter udskiftningen.

Vi har dog modtaget en række billeder af bygningen fra før vinduesudskiftningen. Klager er af den opfattelse, at det billede som viser vinduespartiet (da det var rødt), samt et antal billeder indefra (julebillederne) er dokumentation for, at karmdimension og placeringen af vinduets forkant før og efter udskiftet er identisk.

Vores tekniker er af den opfattelse, at det umiddelbart ser ud til, at de oprindelige vinduers forkant var placeret længere inde i bygningen i forhold til facaden forkant. Altså med andre ord, at vinduet derved understøttede remmen i større grad. Samtidig syntes det også at se ud som om, at de oprindelige vinduer var af en kraftigere karmdimension.

Idet få cm kan være afgørende for den konstruktion, se bilag 10, da har ovenstående stor betydning.

Vi vil dog bemærke, at billederne ikke kan fungere som dokumentation for vinduernes placering eller karmdimension. De er simpelthen for utydelige og upræcise.

Indvendige revner fra panel til loft 2 steder
Vi kan godt se, at der er en revne i tapetet mellem det indvendige panel og loftet. Dette er også det eneste vi kan se. En revne i tapetet er ikke tilstrækkeligt til at dokumentere en skade i forsikringens forstand. Idet der er tale om en revne i tapet over en dør, så kan der blot være tale om en revne der er kommet i tapetet fordi døren er blevet smækket, men vi ved det ikke, for vi har ikke fået mulighed for at undersøge det nærmere.

Nedenunder dette billede, er endnu et billede af tapetet. Denne revne ligner en revne mellem 2 plader, fordi revnen er så ret. Vi kan ikke ud fra billedet eller forklaringen konstatere årsag eller omfang. Billedet er ikke tilstrækkeligt til at dokumentere, at det er en skade.

Gamle billeder af gavlen
Vi har gennemgået de gamle billeder af gavlen og remmen, hvor klagers fotomand har forstørret billederne.

De billeder vi har modtaget er udmærket kvalitet og er i farver, men vi kan stadigvæk ikke se det som klager beskriver. Den mørke/sorte rem går næsten fuldstændig i et med den mørke baggrund.

Vores konklusion
Klager oplyser i sine kommenterer af 25. marts 2014, at der ikke var en nedbøjning på taget da huset blev overtaget i 2004. Huset er fra 1970.
I 2006 ændrer klager på konstruktionen (udskifter vinduesparti) og i 2013 konstateres en nedbøjning på lofter, nedbøjning på taget og vridning af remmen.

Klager har fremsendt en række mere eller mindre tydelige billeder for at dokumentere sin påstand om, at der ikke er foretaget ændringer. Klager oplyser desuden, at hun var til stede, da der blev foretaget opmåling til de nye vinduer i sin tid.

Det er klager, som skal dokumentere, at der var en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Vi finder det ikke dokumenteret ud fra klagers anmeldelse, forklaringer, billeder eller ingeniørrapporten, at der på overtagelsestidspunktet i 2004 var en skade eller nærliggende risiko for skade."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer til nævnet. Selskabet foretog en besigtigelse af det forsikrede hus den 27/8 2014. I brev af 22/9 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Vores vurdering**

Klagers ingeniør bekræfter overfor Alm. Brand, at det var gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, at lade vinduer indgå som en del af det stabiliserende system.
Det betyder, at såfremt rem på overtagelsestidspunktet ikke er understøttet af vinduespartiet, er der en underdimensionering af remmen.

Klager oplyser, at remmen ikke var understøttet af vinduespartiet.

Som dokumentation for denne påstand er fremlagt en række billeder, samt en beskrivelse fra klagers ingeniør. Der fremsendes udvalgte fotos, samt beskrivelse fra ingeniør, som oplyser at brystning under vindue er den oprindelige.

Vi finder det ikke godtgjort på baggrund af ovenstående, at der var en ulovlighed eller fejlkonstruktion på overtagelsestidspunktet.

I den forbindelse vil vi påpege følgende:

- Klager har udskiftet gulv i rummet ved vinduespartiet. Vi har således ikke mulighed for at se, om der rent faktisk er tale om den oprindelige brystning.

- Vi har ikke set konstruktionen før udskiftning af vinduespartiet, så ved vi ikke, hvordan vinduet tidligere var placeret.
  Vi spurgte ingeniøren om det er muligt, at forkert placerede vinduer, kan have en form for opklodsning, som gør, at remmen stadigvæk er understøttet. Ingeniøren svarede, at han ikke kunne afvise, en sådan form for opklodsning.

- På nuværende tidspunkt er der en nedbøjning i loftet og sætning i tagkonstruktion. Nedbøjningen følger remmen og er på 1-2 cm over en afstand på ca. 4,5 meter. Ifølge dagældende bygningsreglement, så må man over en afstand på ca. 4,5 meter kunne tolerere en nedbøjning på ca. 1 cm. Der er ikke risiko for et svigt i konstruktionen, men der er risiko for, at nedbøjning med tiden forværres.
  Der er ikke bemærkninger i tilstandsrapporten om denne nedbøjning af loft eller sætning i tagkonstruktion, selvom dette er meget tydeligt for en fagmand. Der er ydermere ikke bemærkninger i tilstandsrapporten om revner i murværk under remmen.
  Vi finder det ikke dokumenteret, at nedbøjning/revner eller risiko herfor, var tilstede på overtagelsestidspunktet.

- Sidst men ikke mindst, så skal det bemærkes, at vinduer i dag - modsat i 1960'erne - 1970'erne, ikke længere må indgå i det stabiliserende system.
  Når man udskifter vinduesparti i et hus som klagers, er det en påregnelig udgift, at der skal foretages en forstærkning, som beskrevet af klagers ingeniør (bilag 7 side 2). Ved en sådan påregnelig forstærkning undgås nedbøjning i rem, loft og tagkonstruktion og det undgås at der opstår revner i murværk under rem.
  Det er en fejl begået af klagers håndværker, at en sådan forstærkning ikke er udført i forbindelse med udskiftning af vinduespartiet.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der er tale om en skade eller ulovlighed der var tilstede på overtagelsestidspunkt."

Klageren har hertil i brev af 6/10 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Alm Brands besøg var desværre en farce. Og jeg ser mig nødsaget til at beskrive samme. Det blev ikke andet end et forsøg på at finde svagheder i min argumentation og mine beviser.

Jeg frygtede inden besøget, at det kun var et pligt-besøg, fordi det i Ankenævnets øjne ville være upassende ikke at tage imod mine gentagne opfordringer til at genbese mit hus. Derfor

havde jeg betalt min ingeniør for at deltage i mødet, så jeg ikke risikerede at skulle forsvare diverse fagudtryk og komme til kort generelt.

Kort inden besøget, som blev udskudt pga. hospitalsindlæggelse fra min side og dernæst konstruktørens ferie, havde man opsagt vedkommende. Meningen var ellers, at samme person skulle genbese skaden.

..., der er advokat - var blot med for at lytte, forekom det, og havde med denne baggrund ikke anden rolle under mødet. Konstruktøren, ... fremstod som aggressiv og anklagende, men hans argumenter faldt til jorden, hver gang min ingeniør stilfærdigt forklarede.

Blandt andet, da Alm Brand ikke mente, at der kunne ske yderligere sammenstyrtning(mine ej-fagudtryk) af loft/tag, selvom der ikke var en understøtning fra vinduet. Her måtte ingeniøren forklare, hvordan man regnede med en vis procent, som træ kunne give sig, før det gav efter - og at det på sigt ville give efter. Konstruktøren var ikke i stand til at argumentere imod.

Min genbo, der ikke har udskiftet vinduesparti i stuen endnu, havde tilbudt, at vi kunne gå over og se hans - og her så vi, hvordan vinduespartiet/dybte (se billede) var meget smalt, smallere end mit nye. Vinduespartiet lå også længere inde, hvilket man kan se på billede, der er vedlagt. Konstruktøren måtte medgive, at det var reglen, at vinduer lå længere inde (nævnte 7-8-9? cm). Jeg minder om, at alle mine vinduer ligger langt ude mod murstenene, og da jeg ikke har skiftet lyskasse i bryggers endnu, underbygger det, at det har været således hele tiden.

Konstruktøren mente dog ikke, at vi kunne sammenligne med dette hus, fordi det var en lidt anden byggestil. Eneste forskel er imidlertid muret gavl!! Og man kan rundt omkring se huse (50-70 stk.) med trægavl som mit og samme type, hvor vinduerne alle er placeret væsentlig længere inde. Han var også uforskammet og spurgte mig, om jeg havde rendt rundt til alle naboer for at finde beviser.

Jeg viste konstruktøren billeder inde fra min genbos hus, så vinduespartiet og brystning kunne ses fra flere vinkler. - Dette er interessant, fordi det nye argument fra Alm Brand er nu, at vi har skiftet gulv, så der ikke er mulighed for at se, om det er den oprindelig brystning. 'Vi har skjult beviserne', bliver vi nu anklaget for. Gulvet er ganske rigtigt blevet skiftet, og emnet blev allerede berørt, mens Alm Brand var på stedet. Fordi pludselig mente konstruktøren fra Alm Brand, at et extra dørtrin/en klods mod terrasse døren var bevis for, at brystningen var rykket - og at klodsen skulle skjule det! Jeg forklarede, at det var for at matche dørtrin ved terrassedøren og gøre det pænere. Det blev tydeligvis ikke troet, hvilket man også kan se ud af brevet.

Under pind 1 skriver Alm Brand således, at jeg har skiftet gulv i rummet, og at der ikke er mulighed for at se, om der rent faktisk er tale om den oprindelige brystning.

Jeg kan imidlertid dokumentere flere ting. Både at gulvet blev skiftet i 2009, og at brystningen er den oprindelige. Billedet, der er vedlagt fra 2009, viser mine to sønner i gang med at hive gulvtæppe af, inden vi skal have banket gulv op, lagt gulvvarme og lagt plankegulv. Hvis man ser under de 2 lamper i vindueskarmen, kan man se et indhak (som for at give plads til radiator). Dette indhak er der stadig (se billede)! Og det er det samme indhak, som min nabo har ved sit vinduesparti. Hvis vi havde rykket brystning ind, kunne der ikke have været plads til daværende radiator - den radiator, som ikke længere findes, da jeg har fået gulvvarme.

Det er vigtigt at forstå, at når det er den oprindelige brystning, som er ved vinduespartiet, da kan vinduespartiet på ingen måde have siddet længere inde, og det kan dermed ikke på noget tidspunkt have virket som en opklodsning af remmen.

Under pind 2, fortæller Alm Brand, at de har spurgt ingeniøren, om det er muligt, at forkert placerede vinduer kan have en form for opklodsning, som gør, at remmen stadigvæk er understøttet. Og at ingeniøren svarede, at han ikke kunne afvise en sådan form for opklodsning.

Min ingeniør kan på ingen måde anerkende denne påstand - og mindes heller ikke, at han er blevet spurgt. Samtidig er det også irrelevant for denne sag. Taget hviler jo ikke på ydre rem!

Under pind 3 henviser Alm Brand til, hvordan dagældende bygningsreglement med afstand på 4,5 meter kan tolerere en nedbøjning på ca. 1 cm. Her vælger Alm Brand ikke at henvise til min ingeniør, fordi det var her, ingeniøren måtte forklare noget om tærskel for, hvor mange procent træ kan give sig, før det ikke længere kan bære - og min ingeniør blev spurgt, om det kunne ske her, hvilket han svarede ja til, fordi der ikke er en understøtning, og taget hviler på den indvendige rem.
(Min ingeniør anbefaler kraftigt, at jeg ved tungt snefald fjerner sneet, fordi sammenstyrtning kan ske - jeg husker ikke, om han nævnte dette under besøget - men det er tilsyneladende gængs viden)

Alm Brand henviser til, at der i tilstandsrapport ikke er bemærkning om denne nedbøjning eller sætning af tagkonstruktion. Jeg kan igen kun henvise til mit billede at remmen, inden vinduet blev skiftet - og hvor man ved at sammenholde med, hvilke mursten (og træværk) den flugter med - at det er samme som i dag. At der dermed er en skade, som en fagmand har overset. Og skaden har derefter udviklet sig.

Som pind 4 forklarer Alm Brand, hvordan man i huse fra denne tid skal lave en forstærkning, og nu henviser man igen selektivt til min ingeniør, hvilket forekommer meningsløst.

Alm Brand forklarer med dette udgangspunkt, at det er min håndværker, der har begået en fejl - men det forekommer som et meningsløst argument, da Alm Brand på dette tidspunkt (tydeligt under mødet) er bekendt med, at skaden/ulovligheden var til stede, forinden udskiftning af vinduesparti. Og det er tankevækkende, at Alm Brand lige har fortalt, at der ikke var et problem, men at de på samme tid egentlig mener, at min håndværker skulle have understøttet vinduet - hvilket kun kunne være sket, såfremt brystning var rykket ind, fordi vi var obs på den forkerte konstruktion.

Som jeg for øvrigt på mødet forklarede, da havde jeg som enlig ikke råd til andet end udskiftning, hvilket var nødvendigt, fordi vinduesparti var råddent. Skulle jeg havde ændret på noget væsentligt, havde jeg fået muret brystningen op, som andre gør. Ingen rykker en brystning/-mur uden også at lave en forbedring!!

Da besøget var ved at slutte, forekom det tydeligt, at gæsterne fra Alm Brand havde indset, at fejlen burde dækkes af forsikringen, fordi konstruktøren begyndte at spørge ind til, hvorledes fejlen skulle udbedres. Man talte om hvilken understøtning, der skulle til - hvor og hvordan, og stemningen var pludselig mere afdæmpet.

Det er derfor med forundring, jeg har modtaget Alm Brands nye anklager - om end den lange sagsbehandlingstid gav mig en fornemmelse af, hvilken vej det gik.

Jeg opfordrer til, at Alm Brand lader Forsikringsankenævnet træffe sin beslutning nu - da sagen snart ikke kan belyses yderligere!!

Såfremt Forsikringsankenævnet giver mig ret i, at Alm Brand bør betale, minder jeg om, at jeg mener, at Alm Brand bør betale mine udgifter til ingeniør.

Jeg understreger også, at den løsning på reparation at skaden, som min ingeniør har skitseret i sin rapport er den billigst mulige, som jeg bad ham beskrive, hvis jeg selv ender med at skulle betale. Det er ikke, hvad Alm Brand bør betale. I ingeniørens løsning bliver loftet ikke rettet op - taget bliver ikke rettet op. Yderligere skade sker blot ikke, fordi remmen understøttes og bindes sammen, hvilket er det mest vigtige.

Såfremt Forsikringsankenævnet afgiver kendelse om, at Alm Brand skal betale, bør der naturligvis rettes op på de skader, der er sket - og ikke kun for forebyggelse af fremtidige."

Selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 22/10 2014 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.
...
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC- sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifte forsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

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

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke ejendomme solgt fra døds- eller konkursbo, ved tvangsauktion, samt fredede/bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme der henligger forladt.
...
17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger"

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:
Klageren overtog huset den 23/10 2004, og har i 2006/2007 udskiftet vinduespartiet. Klageren anmeldte den 27/9 2013, at remmen over vinduet var nedbøjet.

Det fremgår af klagerens ingeniørs notat af 28/10 2013, at det nye vinduesparti er placeret samme sted som det tidligere, og at vinduespartiets ikke i tilstrækkeligt omfang understøtter den bærende rem. Ingeniøren udtaler i den forbindelse blandt andet: *"Da vinduespartiet ikke er placeret således, at det har kunnet understøtte den bærende rem, sammenholdt med, at den forreste rem ikke er fastgjort til den bærende rem, kan det konkluderes at konstruktionen ikke har været udført korrekt."*

Klageren har endvidere anført, at målene for det gamle og det nye vinduesparti var de samme.

Selskabet har heroverfor gjort gældende, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet var at anse om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Sel-

skabet har til støtte herfor blandt andet anført, at såfremt det oprindelige vinduesparti var bredere end det nye og/eller var placeret anderledes, ville vinduespartiet have understøttet remmen. Videre har selskabet bemærket, at det gamle vinduesparti kunne have haft en form for opklodsning, så vinduespartiet understøttede remmen. Hvad angår den aktuelle nedbøjning har selskabet anført, at der ikke er risiko for kollaps el.lign., og at brugbarheden ikke er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende huse.

Det følger af almindelige erstatnings- og forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, kravets rigtighed og at det er omfattet af forsikringsdækningen. Ved at have udskiftet vinduespartiet før selskabets taksator har haft lejlighed til at besigtige forholdet, har klageren bevismæssigt stillet sig i en vanskelig position.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg og fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold ved remmen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen