Ankenævnet for Forsikring

Den 28. august 2015 blev i sag nr. 87286:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved en overligger over et vinduesparti i stuen, revner i den indvendige letbetonvæg, forhold ved funderingen af huset og forhold ved forankringen mellem skalmuren og den indvendige letbetonvæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til en klausul i policen, tilstandsrapportens anmærkninger og skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1959, og den yderste skalmur blev opført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 7/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/7 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

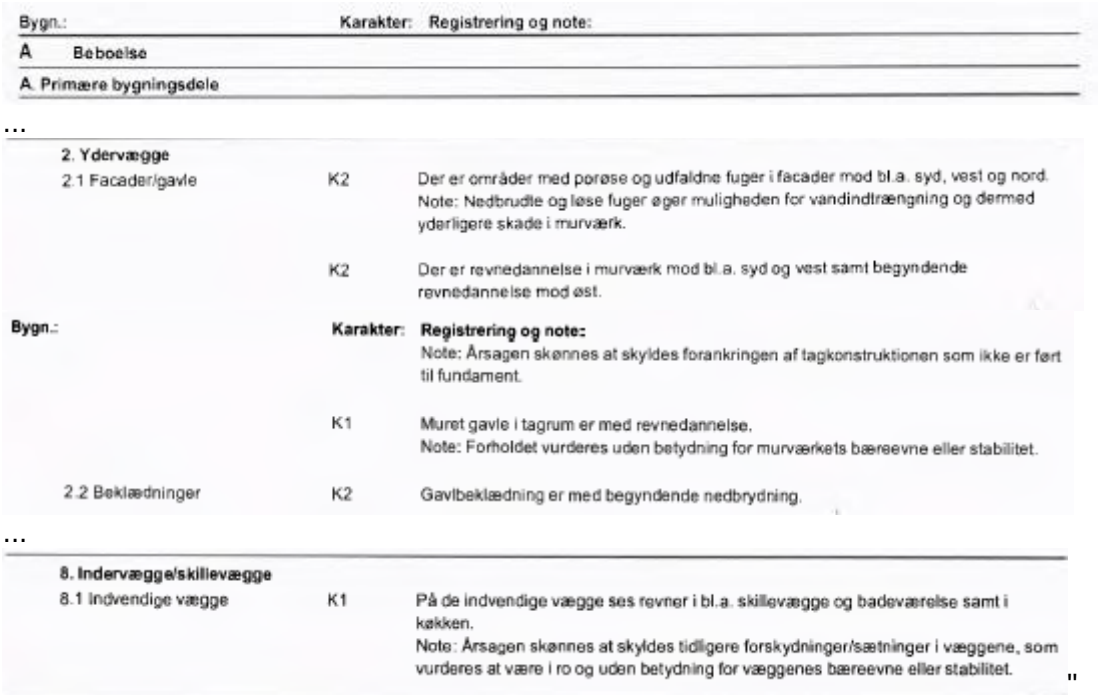
"**Bemærkninger**

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?
☐ Ja ☒ Nej Bygning:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
☒ Ja ☐ Nej Bygning: AB

Bygn.A:
Gulvafløb i badeværelse er ikke besigtiget pga. fastsiddende rist.

Krybekælder er kun besigtiget omkring adgangslem pga. manglende adgangsforhold i krybekælder.
Gulve under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget i gang, værelser og stue.
Gulve under fast belægning (vinyl etc.) er ikke besigtiget i entre og køkken.
Sokkel og facade i ca. 1 % meters højde er ikke besigtiget mod NV, N og NØ pga. beplantning.
Bygn.B:
Gulve under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget i værksted samt forrum.
Loftrum er kun besigtiget fra loftlem pga. manglende gangbro.
...



Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er områder med porøse og udfaldne fuger i facader mod bl.a. syd, vest og nord. Note: Nedbrudte og løse fuger øger muligheden for vandindtrængning og dermed yderligere skade i murværk.
	K2	Der er revnedannelse i murværk mod bl.a. syd og vest samt begyndende revnedannelse mod øst.
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: Note: Årsagen skønnes at skyldes forankringen af tagkonstruktionen som ikke er ført til fundament.
	K1	Muret gavle i tagrum er med revnedannelse. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.
2.2 Beklædninger	K2	Gavlbeklædning er med begyndende nedbrydning.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	På de indvendige vægge ses revner i bl.a. skillevægge og badeværelse samt i køkken. Note: Årsagen skønnes at skyldes tidligere forskydninger/sætninger i væggene, som vurderes at være i ro og uden betydning for væggenes bæreevne eller stabilitet.

"

Af policen fremgår bl.a.:

"SÆRLIGE BETINGELSER

Ejerskifteforsikring

Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader, der kan henføres til tilstandsrapporten A: pkt. 2.1, 4.2 og 8.1 og B: pkt. 2.1 og 4.2"

Klageren foranledigede, at bygningen blev besigtiget af en bygningskonstruktør. I brev af 25/8 2014 til klageren fra bygningskonstruktøren hedder det bl.a.:

"Revner i gavl mod vest.
Efter nedtagning af blødplader på gavl mod vest er der konstateret revner i bagmuren.
Bagmuren er opmuret i letklinkerblokke som har slået revner som vist nedenfor.
Der er ikke konstateret revner på udv. side af huset.

Huset er ikke født med denne skalmur og det må derfor forventes at skalmuren er udført efter revnerne er dannet.
Revnerne til højre for vinduet har en bredde på 10 mm oppe mod hjørnet og 3 mm nede ved vinduet.
Der synligvis blev hevet i væggen og det formodes at der mangler vindtrækbånd i hjørnet som kan holde tagkonstruktionen nede.
Revnen under vinduet er størst i toppen og mindst i bunden hvilket henleder opmærksomheden på frosthævninger fra fundamentet.
Der er dog intet at se udv.
Gulvet har ikke sat sig men stiger mod hjørnet.
...
Udbedring:
Der lægges op til at få forankret huset fra fundament og op til tagværket således fremtidig revnedannelser ikke opstår.
...
Dette gøres ved at lave en reces i bagmuren fra gulv til loft.
Forankrer et hulbånd, opspændt, til tagkonstruktionen samt fundament hvorefter der udfyldes omkring disse.
Dette udført efter retningslinjer fra ingeniør

Overslag:

Ingeniørberegninger	7.000 kr.
Lodret forankring vurderet til 9 stk.	22.500 kr.
Registrering af skade og udarbejde rapport	1.500 kr.
I alt	31.000 kr. ekskl. moms.

NB: Frosthævningen skal først konstateres i hvilken dybde fundamentet ligger og derfor er der ikke oplyst om overslag der til.

Underdimensioneret bjælke over vindue:
Efter nedtagning af lysningspaneler og lofter indv. kan det konstateres at bjælken over vinduespartiet i stuen er voldsomt underdimensioneret.
Udv. fra skal man kigge godt efter for at finde nedbøjningen idet en del af nedbøjningen er oprettet i udhænget og indv. lysninger. Det var således ikke at se før nedbrydningen.
Taget har dog en svag nedbøjning som man kan se hvis man ved den er der.
Bjælkens længde er ca. 5,5 meter og hænger 45 mm på midten.
Murværket i enderne udført af letklinkerblokke er delvist knust og revnet hvilket tyder på at bjælken ligger af på denne uden bagvedliggende søjler.
Udv. fremgår det af lejefugen at denne er sluppet. Måske stammer det fra sætning af betonbjælken.
...
Udbedring:
Eksisterende tagkonstruktion understøttes og bjælken nedbrydes.
Bagmuren skæres op for herved at kunne placere to stk. galvaniseret stålsøjler som understøtning for bjælken.
Der skal evt. udføres fundamentsforstærkning for de to stålsøjler.
Ny stålbjælke indlægges og tagværket rettes op og fastgøres til denne.
Bjælken indklædes i gips for brandsikring.

Idet det forudsættes at bjælken skal være højere end den i dag værende skal facadepartierne udskiftes. Lukning af indv. bagmure samt omfugning af udv. murværk udføres.

Overslag:	
Ingeniørberegninger	7.000 kr.
Nedbrydning	5.000 kr.
Ny stålkonstruktion	18.000 kr
Nye facadepartier	30.000 kr.
Evt. forstærkning af fundamenter	10.000 kr.
Indv.og udv. reparation af murværk	4.000 kr.
Opretning og forankring af tag til bjælken	3.000 kr.
Brandsikring	1.000 kr.
Registreing og rapportskrivning	1.500 kr.
I alt	79.500 kr. ekskl. moms."

Ved brev af 9/9 2014 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Klageren indhentede endvidere bemærkninger til bygningen fra en ingeniør. Ingeniøren har i tilsynsnotat af 12/9 2014 bl.a. bemærket:

> "Revne under vindue i opholdsstue i facade mod have. Revnen har nogenlunde samme brede fra fundament til underkant vindue.
> Tilsvarende revner ses under flere af de øvrige vinduer i huset. Revnen ses ikke i det udvendige murværk.
> Revnerne vurderes at skyldes den begrænsede afstand mellem formur og bagmur. 'Binderne' i hulmuren har derfor ikke tilstrækkelig fleksibilitet til optagelse af differensbevægelser mellem for- og bagmur opstået ved fugt og temperaturbevægelser.
> Formuren trækker bagmuren fra hinanden.
>
> Revne i enden af overligger over glasparti fra opholdsstue i facade mod haven.
> Revnerne vurderes at skyldes store deformationer af bjælken over glaspartiet.
>
> I gavl mod syd er registreret en langsgående revne i murværket.
> Revnen vurderes at skyldes vandrette bevægelser i murværket på grund af manglende/defekte bindere.
>
> OBS! Fare for nedstyrtning og personskade.
> ...
> I gavl mod syd er der åbnet et lille område for besigtigelse af hulmur. Det kan konstateres at bindere er udført med firkantede søm. Sømmene fra ca. 1976 er efterhånden rustet igennem, hvor hovedet af sømmet har været muret ind i formuren.
> Det skal desuden bemærkes at søm ikke har en dokumenteret vedhæftning ved ind sømning i beton til optagelse af sug på facaden.
>
> OBS! Fare for nedstyrtning og personskade.
>
> Ved gavl er der foretaget en udgravning til underside af fundament.
> Underside fundament er målt til 0,7 m under terræn og er herved ikke i frostfri dybde.
> Den manglende funderingsdybde påfører huset en ikke uvæsentlig værdiforringelse.

OBS! Fare for nedstyrtning og personskade.

Konklusion:
- Der skal graves op langs fundament og understøbes til frostfri dybde.
- Den eksisterende facademur skal demonteres og udføres med nye bindere. For at sikrer tilstrækkelig fleksibilitet af binderne ved temperaturbevægelser, skal afstanden mellem formur og bagmur øges.
- Revner i bagmuren skal udbedres ved opskæring pr. 200 mm på tværs af revnen for ilægges af armering. Armeringen føres 0,5 m på hver side af revnen.

Der skal udarbejdes nærmere beskrivelse for arbejdets udførelse."

Ingeniøren har i brev af 12/9 2014 fremkommet med en rækker kommentarer til selskabets brev af 9/9 2014. Af brevet fremgår bl.a.:

"1. Bjælke over vindue med nedbøjning
...
Ad 1)
Det er korrekt er det på opførelsestidspunktet var normalt at opfører huse, hvor vinduesrammer var dimensioneret til også at bære en oven liggende bjælke. I dette tilfælde har tanken uden tvivl været at bjælken skal bære hele vejen på tværs uden at påvirke vinduespartiet. Der ses desuden skader ved endevederlag, hvilket formodes at skyldes de bevægelser der er på bjælken ved påvirkning fra vind og sne.
Det må derfor være at betragte som en fejl, som ved salg af huset vil resulterer i et nedslag på salgsprisen.

2. Revner i vægge under vinduer
...
Ad 2)
Revnerne vurderes at skyldes temperaturbevægelser i formuren. Da afstanden mellem for og bagmur er 2-3 cm og binderne er udført med søm kan de ikke optage de differens bevægelser der opstår.

3. Revner i vægge i nordvestligt hjørne
...
Ad 3)
Da tagkonstruktionen ikke er fastgjort til gavlvæggen, mener jeg ikke at den kan pådrage gavlmuren et opadrettet træk, som skal kunne medfører den skrå revne.
Revneforløbet i det nordvestlige hjørne vurderes at skyldes sætningsskader, hvor hele hjørnet har sat sig. Det vurderes at være en skade, som ved salg af huset vil resulterer i et nedslag på salgsprisen.
..
Andet

Ad "Andet")
Det er konstateret at den fundering, der er udført i 1976 for formuren ikke er ført til frostfri dybde som angivet på tegningsmateriale indsendt ved byggetilladelse. Der vil derfor være risiko for frosthævninger i forbindelse med længerevarende frostperioder.
Der ses flere steder mindre revner i sokkelpuds under vinduer, som kan være skader herfra."

I klageskemaet af 22/12 2014 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> ...
> Ad 1) Indvendige revner
> Der henvises til [ingeniørens] rapport (bilag 8), hvor det vurderes, at skaderne stammer fra formuren, og at revnedannelsen vil nedsætte værdien og eventuelt vil udvikle sig.
>
> Ad 2) Nedbøjet bjælke
> Det vurderes af [ingeniøren], at bjælken dels nedbøjer, hvilket umuliggør uden udbedring udskiftning af vindue, dels at vederlaget viser tegn på skader, hvilket formodenligt skyldes de bevægelser, der er på bjælken ved påvirkning fra vind og sne. Endelig er der tale om skader, som nedsætter både brugbarheden og værdien af ejendommen.
>
> Ad 3) Udvendige forhold
> Det konstateres, at den fundering, der er foregået, ikke er foregået til frostfri dybde, ligesom forankring mellem formur og bagmur er sket ved en måde, som ikke er håndværksmæssig korrekt, og at dette vil medføre skade eller risiko for skade, ligesom det vil nedsætte ejendommens værdi. Det gøres således gældende, at de tre skader er skader, som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring og er dækningsberettiget, og at Tryg Forsikring derfor skal betale de omkostninger (med fradrag af selvrisiko), som er forbundet med udbedringer.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> A. At Tryg Forsikring under den tegnede ejerskifteforsikring dækker udgifterne til reparation af følgende:
>
> 1) Vægge
> 2) Overligger over vindue
> 3) Skalmur og sokkel på ejendommen."

Dertil har selskabet i brev af 26/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> **"Argumentation**
> Vores kunde overtog ejendommen den 7. august 2014, og anmeldte den 18. august 2014 flere forhold.
>
> Ved vores første besigtigelse af ejendommen den 1. september 2014 kunne det konstateres, at vores kunde var i færd med en større renovering af ejendommen, idet alle gulve på bjælkelag over krybekælderen var fjernet, alle loftsbeklædninger var fjernet og alle oprindelige vægbeklædninger, som havde været monteret på indersiden af ydervæggene var fjernet,
>
> Den indvendige vægbeklædning var fjernet, idet vores kunde ønskede at få pudset væggene op og malerbehandlet.
>
> Det var i forbindelse med dette arbejde, at vores kunde konstaterede de anmeldte forhold.

Vedrørende forhold 1 overligger over vindue
Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der fra husets opførelse er etableret en betonoverligger ved vinduespartiet i stuen.

Betonoverliggeren har sat sig og ligger derfor af ovenpå vinduespartiet, men på opførelsestidspunktet i 1959 var det ikke usædvanligt, at vinduespartierne blev anvendt som bærende elementer til understøtning af overliggere og tagkonstruktioner, hvorfor det ikke er usædvanligt, at overliggeren ligger af på vinduespartiet.

Konstruktionen har efter det oplyste eksisteret i mere end 55 år, uden at det har givet anledning til skader på ejendommen og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ligeledes finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen den 14. november 2014 forklarede vores kundes rådgiver, at overliggeren formentligt har sat sig rimelig kort tid efter etableringen. Der er efter vores opfattelse tale om en pladsstøbt overligger, og vi finder det ikke dokumenteret, at overliggeren ikke kan klare det spænd, som det ligger over.

Idet sætningen skulle være sket rimelig kort tid efter etableringen af den pladsstøbte overligger, og dette ikke har medført andre revner, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vores kunde har tidligere fremført et argument om, at tagbelægningen er udskiftet i 1992, idet der er lagt nye betontegl på taget.

Imidlertid er ejendommen oprinderligt konstrueret med et tungt tag, hvorfor det ikke er dokumenteret, at denne ændring har medført skader på ejendommen.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at bagmuren ikke kan anvendes som bagmur for en tilsvarende indvendig beklædning, som var ved overtagelsen af ejendommen.

At vores kunde i forbindelse med købet formentligt havde et ønske om, at bagmuren nu skulle fremstå uden beklædning, og at dette er vanskeliggjort, ændre ikke på dette forhold.

Vi kan i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 5.11, hvoraf det fremgår, at sikredes individuelle ønsker om særlig anvendelse af ejendommen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dette medfører, at vores kundes ønske om, at væggene skal fremstå som pudsede og malet ikke har betydning for vurderingen af, om der er tale om et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring,

Vedrørende forhold 2 indvendige revner.
Revner under vinduer
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der er konstateret revner i bagmuren under vinduerne.

På tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen var der det pågældende sted opsat bløde plader, som vores kunde i forbindelse med renoveringen har fjernet.

Revnerne er alene konstateret på de indvendige vægge, som er opbygget af letbetonblokke, og der er således ikke konstateret revnedannelse på den skalmur, som er opsat i 1976.

Idet der ikke er konstateret revnedannelser i skalmuren, som er sat fast til bagmuren, finder vi det ikke dokumenteret, at der er tale om igangværende sætninger af ejendommen.

Vi finder det ikke dokumenteret, at revnedannelserne har konstruktiv betydning eller afviger A nævneværdigt i forhold til, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

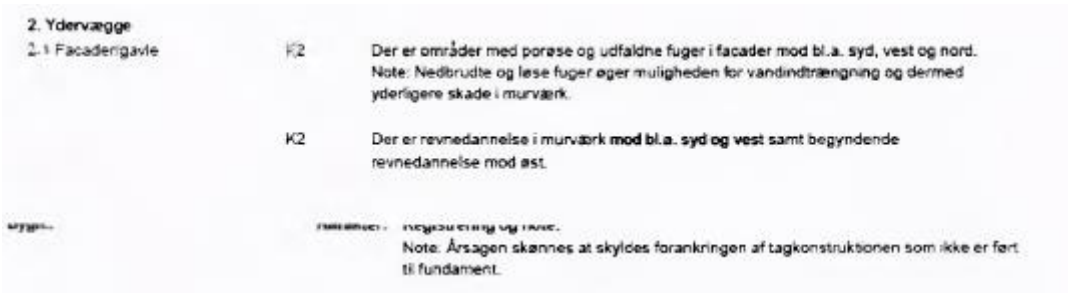
Endvidere er det vores opfattelse, at bagmuren kan anvendes som bagmur for en tilsvarende konstruktion med plader, og at det forhold, at vores kunde ønsker, at bagmuren skal fremstå pudset og malet, har ikke betydning for vurderingen af dette forhold.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Revner i vægge i nordvestligt hjørne.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der i det nordvestlige hjørne er konstateret trappeformede revner gående fra tagkonstruktionen og ned til vindueslydningen.

Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at årsagen til dette er manglende vindtrækksbånd/forankring af tagkonstruktionen.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes erhvervelse af ejendommen fremgår følgende vedrørende dette forhold:



2. Ydervægge		
2.1 Facadergavle	K2	Der er områder med porøse og udfaldne fuger i facader mod bl.a. syd, vest og nord. Note: Nedbrudte og løse fuger øger muligheden for vandindtrængning og dermed yderligere skade i murværk.
	K2	Der er revnedannelse i murværk **mod bl.a. syd og vest** samt begyndende revnedannelse mod øst.
		Note: Årsagen skønnes at skyldes forankringen af tagkonstruktionen som ikke er ført til fundament.

I policen er der indsat en klausul, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker årsagen til eller følgerne af blandt andet pkt. 2.1 i tilstandsrapporten.

Da det i tilstandsrapporten er nævnt, at forankringen af tagkonstruktionen ikke er ført til fundament, og da de konstaterede revnedannelser skyldes, at forankringen ikke er ført til fundament, er det vores opfattelse, at forholdet er direkte undtaget i policen.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at der er revnedannelse i murværket, samt at dette skyldes manglende forankring af tagkonstruktionen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Idet forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for forholdet.

Vedrørende skalmur.
Ved vores genbesigtigelse blev skalmuren og opbygningen af denne besigtiget via et hul, der var lavet i skalmuren, ligesom funderingen blev besigtiget via et gravet hul.

Det kunne ved opgravningen konstateres, at skalmuren var funderet til en dybde af 70 - 75 cm. fra undersiden af fundamentet og op til terræn.

Det kunne samtidig konstateres, at der ikke var nogen revner i skalmuren eller i fundamentet, hvorfor der ikke er dokumenteret tegn på sætningsskader ved skalmuren.

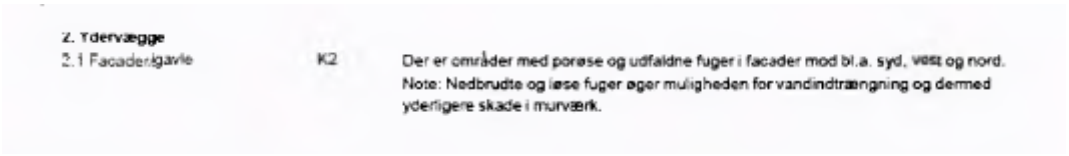
Herudover kunne det i hullet i skalmuren konstateres, at skalmuren er opbygget med 15-20 mm. polystyren, og ca. 10-215 mm. luft til skalmuren. I det opbrudte område kunne der endvidere konstateres et søm som bindere.

Skalmuren er efter det oplyste opført i 1976, og har således eksisteret i mere end 38 år, uden at funderingsdybden eller selve opbygningen af skalmuren har medført revner eller skader på skalmuren eller bygningen som sådan.

Skalmuren har således eksisteret under diverse storme og orkaner, og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet omkring skalmurens opbygning opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen:



2. Ydervægge		
2.1 Facadergavle	K2	Der er områder med porøse og udfaldne fuger i facader mod bl.a. syd, vest og nord. Note: Nedbrudte og løse fuger øger muligheden for vandindtrængning og dermed yderligere skade i murværk.

På grund af denne anmærkning har vi i policen indsat en klausul, idet vi ikke dækker årsagen til eller følgerne af dette forhold.

Den bygningssagkyndige har således i noten til anmærkningerne gjort opmærksom på, at de porøse og udfaldne fuger øger muligheden for vandindtrængning og dermed skader på muren.

Det er vores opfattelse, at hvis der er rustne søm i skalmuren, er det forårsaget af de porøse og udfaldne fuger, hvorfor forholdet er undtaget ved klausulen.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi må ligeledes af disse årsager meddele, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Generelt
Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at forholdene vil medføre, at vores kunde ikke vil kunne opnå samme pris for ejendommen med de konstaterede forhold, som hvis forholdene ikke var konstateret.

I den forbindelse skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det ikke er salgsprisen, der er tale om, når der i betingelserne nævnes ejendommens værdi.

Ejendommens værdi i relation til en ejerskifteforsikring er ejendommens byggetekniske værdi som ejendom, og ikke salgsprisen.

Vedrørende en eventuel erstatningsopgørelse.
Vi skal for god ordens skyld henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelsernes pkt. 7.3 vil der skulle ske afskrivning af en eventuel erstatning.

Der er tale om letbetonblokke, hvorfor der i en eventuel erstatning skal ske afskrivning efter tabel F, og da ejendommen er fra 1959 vil erstatningen skulle udgøre 23 % af samtlige omkostninger til udbedringen ar forholdet, hvorefter der skal fradrages den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 23/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende forhold 1 - Overligger over vindue:
Efter at [klager] er begyndt ombygning af ejendommen med henblik på at kunne indflytte i denne, er også den betonoverligger, som er nævnt, blevet fjernet og erstattet af en korrekt overligger, nu udført i H-profil (jern). Ved nedtagning af betonoverliggeren kunne det konstateres, at betonoverliggeren aldrig har været konstrueret tiltænkt at skulle have vederlag på vinduet. I siderne har der været minimum 2 cm fri luft, men på grund af fejlkonstruktion af betonoverliggeren, herunder at det armeringsjern, som var bilagt den pladsstøbte betonoverligger, alt sammen lå i bunden, har overliggeren givet sig. Den har givet sig på midten og er kommet til at ligge an på vinduet, mens den ude i siderne som følge heraf er "vippet op" og har dermed givet anledning til revner og ødelagt murværk.

Det gøres gældende, at dette vel ikke som i øvrigt udokumenteret påstået af Tryg Forsikring er sædvanligt, heller ikke for ejendomme fra 1959.

Det fastholdes derfor, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som forringer ejendommens værdi, og som har medført skade på murværket, og som derfor skal udskiftes med korrekt udført overligger.

Årsagen til, at man overhovedet fra ejerens side opdagede forholdet var, at man ønskede at udskifte vinduet, hvilket ikke lod sig gøre som følge af den fejlkonstruerede betonoverligger.

Vedrørende forhold 2 - Indvendige revner:
Revner under vinduer:

Det er korrekt som anført af forsikringsselskabet, at ejeren har et ønske om efter at have taget de bløde (og i øvrigt brandfarlige og ulovlige plader) ned, at pudse og male væggen. Dette er også sket.

I det omfang der ikke kommer nye revner, er der intet at anmelde over for forsikringen vedrørende dette punkt. Der tages dog forbehold om at anmelde det igen over for Tryg Forsikring, såfremt der opstår revner, og at man ikke, som anført af Tryg Forsikring, kan konkludere, at der ikke er tale om 'igangværende sætninger af ejendommen'. Denne passus må tages som udtryk for, at Tryg er enig i, at der skal ske betaling under forsikringen, såfremt det kan dokumenteres, at der er tale om igangværende sætninger af ejendommen.

Revner i vægge i nordvestligt hjørne:
Revne i vægge i nordvestligt hjørne er formodentlig/måske en sætning, der er opstået på et tidspunkt. Derfor og i øvrigt, da beboerne ikke kan bo på en byggeplads, har man fået udbedret revnen for egen regning og regner med/håber på, at der ikke sker yderligere sætninger. Der er derfor ikke noget at anmelde vedrørende dette punkt på nuværende tidspunkt.

Der tages forbehold for at anmelde kravet igen, såfremt det måtte vise sig, at der er tale om, som anført af Tryg Forsikring, 'igangværende sætning af ejendommen' - det vil sige nye revner.

Skalmur:

Det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade i og med, at skalmuren lider af flere i sig selv alvorlige mangler, som både giver risiko for skade på ejendommen samt i øvrigt også risiko for personskade, ligesom der er tale om værdiforringelse af ejendommen:

1. Skalmuren er ikke, som den burde være, ført til frostfri dybde, idet den kun er konstateret at være ført med eget fundament ned til 0,7 meter og ikke 0,9 meter.
2. Der er anvendt søm som murbindere.
3. Formur og bagmur er for tæt ved hinanden, og murbinderne kan ikke optage differensbevægelser.

Der henvises til den som bilag 10 fremlagte ingeniørrapport udarbejdet af [ingeniøren].
Under punkt 1.09 anføres det, at revnedannelsen, som er set, skyldes den begrænsede afstand mellem formur og bagmur. 'Binderne' i hulmuren har derfor ikke tilstrækkelig fleksibilitet til optagelse af differensbevægelser mellem for- og bagmur opstået ved fugt og temperaturbevægelser. Formuren trækker bagmuren fra hinanden.

Da det er et uvildigt ingeniørfirma, der har udført rapporten, må man gå ud fra, at denne er korrekt i sine konklusioner, herunder at der er stor risiko for yderligere revnedannelser i bagmuren som følge af forkert udført og dækningsberettiget formur.

Der henvises til punkt 1.11 - billede af vandretliggende revne i formuren. Det fremgår, at denne vurderes at skyldes vandrette bevægelser i murværket på grund af manglende/defekte bindere. Det bemærkes, at ingeniøren har medtaget et "OBS! Fare for nedstyrtning og personskade".

Der henvises endvidere til billede 1.13 og 1.14, hvor der igen gøres opmærksom på fare for nedstyrtning og fare for personskade/skader i frostvejr.

Tryg Forsikring gør gældende, at der ikke er dækningsberettiget skade som følge af, at der ikke er konstateret revner siden opførelsen af skalmuren, hvilket dokumenterer, jfr. Tryg, at der ikke er nogen skader. Dette er direkte i modstrid med billede 1.11, hvor der er fundet en langsgående revne, som skyldes opbygningen. Der er således tale om et forkert grundlag at afvise dækning på.

Yderligere gør Tryg Forsikring gældende, at der ikke er dækning, fordi der ikke er sket skade heller på andre bygningsdele, men ingeniøren konkluderer jo, at revnerne indvendig skyldes, at skalmuren trækker i bagmuren og dermed skader denne. Der er fundet revner i bagmuren. Igen er der tale om forkert konklusion af Tryg Forsikring.

Endelig har Tryg Forsikring gjort gældende, at man i tilstandsrapporten har nævnt porøse og udfaldne fuger, og at dette er årsagen til, at murbindere ruster og dermed destabiliserer muren. Dette er ikke på nogen måde dokumenteret - tværtimod. Det er dokumenteret, at tilstandsrapporten ikke beskriver den langsgående revne, som intet har med porøse fuger eller med udførelsen af disse at gøre. Selvom alle fuger havde været nye/udbedret, så ville skadesbilledet som ovenfor beskrevet og som i ingeniørrapporten beskrevet have været præcis de samme, fordi udbedring af fugerne ikke afhjælper de fundamentale fejl; at soklen ikke er i frostfri dybde, at murbindere ikke er egnede, og at der er for lidt plads mellem skalmur og bagmur. Man må derfor konkludere, at tilstandsrapporten omkring dette forhold har en klart forkert beskrevet mangel/fejl.

<u>Generelt:</u>
Til det generelle forhold gøres det gældende, at uanset om man kigger på den byggetekniske værdi eller salgsværdien, så er begge dele forringet.

<u>Vedrørende en eventuel erstatningsopgørelse:</u>
Igen er det forkert, som er anført af Tryg Forsikring. Der er tale om 2 forhold (med forbehold om revner i de lette indervægge), nemlig betonoverligger og skalmur.

Beton nedskrives efter tabel C. Derudover er der tale om en skalmur opført i mursten, som afskrives efter tabel A.

Der er således for så vidt angår tabel A ingen/stort set ingen nedskrivning og for tabel C, så er der en erstatning til 63%."

Hertil har selskabet i brev af 27/5 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vedrørende forhold 1.**
Af advokatens brev kan det konstateres, at forholdet nu er udbedret, samt at det anføres, at der i den forbindelse skulle være konstateret yderligere forhold, som skulle underbygge vores kundes opfattelse af sagen.

Vores kundes advokat opfordres til at dokumentere disse anbringender ved fotos eller lignende, således at vi kan vurdere, om dette medfører, at forholdet kan betragtes som dækningsberettigende over forsikringen.

Vedrørende forhold 2 revner i murværk.
Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, i det omfang, at muren kan anvendes som en bagmur til en fortsatsvæg, svarende til det, som vores var ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Dette medfører endvidere, at hvis der i fremtiden skulle opstå almindelige sætningsrevner eller bevægelsesrevner, som ikke afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme og som ikke har konstruktiv betydning for ejendommen, vil disse bevægelsesrevner ikke være omfattet af forsikringen.

Skalmuren.
Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der giver anledning til anden kommentar end, at muren har eksisteret i mere end 38 år, uden at funderingsdybden har medført skade på ejendommen.

Vedrørende afskrivningen.
Vi kan anerkende, at erstatning efter afskrivningen vedrørende betonoverliggeren er til 63 % af samtlige omkostninger ved udbedringen, jfr. tabel C.

Dog kan der ikke i erstatningsopgørelsen medinddrages omkostningerne vinduet, da det var planlagt arbejde for vores kunde.

Skalmuren er med en afskrivning til 93 % af samtlige omkostninger ved udbedringen af skaden jf. tabel A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.11 Bristede forudsætninger
Sikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet I tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen «fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt», afsnit 3.1.

5.12 Mindre forhold
Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 10.2"

Nævnet har fået forelagt fotos. Et foto viser skalmurens udvendige side ved et vindue. Fotoet viser så vidt ses en mur af mursten - af en ikke nærmere bestemt tykkelse.

Nævnet udtaler:

Overliggeren

Det fremgår af bygningskonstruktørens brev af 25/8 2014, at overliggeren er kraftigt underdimensioneret, og at nedbøjningen ikke var til at se før nedbrydningen. Herudover fremgår det, at "Murværket i enderne udført af letklinkerblokke er delvist knust og revnet, hvilket tyder på at bjælken ligger på denne uden bagvedliggende søjler".

Klagerens ingeniør har i sin kommentar til selskabets brev af 9/9 2014 bl.a. anført: "Det er korrekt, at det på opførelsestidspunktet var normalt at opføre huse, hvor vinduesrammer var dimensioneret til også at bære en ovenliggende bjælke. I dette tilfælde har tanken uden tvivl været at bjælken skal bære hele vejen på tværs uden at påvirke vinduespartiet. Der ses desuden skader ved endevederlag, hvilket formodes at skyldes de bevægelser, der er på bjælken ved påvirkning fra vind og sne."

Klagerens advokat har i klageskemaet bl.a. anført, at ingeniøren vurderede: "… at bjælken dels nedbøjer, hvilket umuliggør uden udbedring udskiftning af vindue, dels at vederlaget viser tegn på skader, hvilket formodentligt skyldes de bevægelser, der er på bjælken ved påvirkning fra vind og sne."

Selskabets sagsbehandler har heroverfor i brev af 26/2 2015 til nævnet anført, at det på opførelsestidspunktet i 1959 ikke var usædvanligt, at vinduespartier blev anvendt som bærende elementer til understøtning af overliggere og tagkonstruktioner. Selskabets sagsbehandler henviser endvidere til, at konstruktionen har eksisteret i mere end 55 år, uden at det har givet anledning til skader på ejendommen, og at selskabet finder, at det ikke er dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

På baggrund af det ovenfor anførte finder nævnet at måtte lægge til grund, at den forsikrede bygning oprindelig var konstrueret således, at vinduespartiet skulle anvendes som delvist bærende element. Sådan som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke bevist, at denne konstruktion, når husets alder tages i betragtning, har medført en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne vedrørende overliggeren.

Nævnet finder derimod efter oplysningerne om, at murværket i enderne udført af letklinkerblokke er delvist knust og revnet, at dette forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet skal derfor dække de merudgifter, der i forbindelse med arbejdet på ejendommen er forbundet med udbedring heraf. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til reparationsudgifternes størrelse.

Indvendige revner

For så vidt angår forholdene "Revner under vinduer" og "Revner i vægge i nordvestligt hjørne" har klagerens advokat i sit brev af 23/3 2015 til nævnet oplyst, at der ikke er

noget at anmelde på nuværende tidspunkt. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning herfor.

Skalmurens bindere

Ingeniøren har i sit tilsynsnotat anført, at bindere i muren er udført med søm, der er rustet igennem, at der er konstateret en langsgående revne i murværket, og at der er fare for nedstyrtning og personskade. Med henvisning til selskabets brev af 9/9 2014 har klagerens ingeniør anført i brev af 12/9 2014, at revnerne i formuren skyldes temperaturbevægelser, og at da "afstanden mellem for og bagmur er 2-3 cm og binderne er udført med søm kan de ikke optage de differensbevægelser der opstår."

Selskabets sagsbehandler har henvist til, at der ved selskabets genbesigtigelse ikke kunne konstateres revner i skalmuren, og at skalmuren er opbygget med 15-20 mm polystyren, og ca. 10-215 mm luft til skalmuren. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har støtte herfor anført i brev af 26/2 2015: "Det er vores opfattelse, at hvis der er rustne søm i skalmuren, er det forårsaget af de porøse og udfaldne fuger, hvorfor forholdet er undtaget ved klausulen. Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der er en sådan nærliggende risiko for skade i relation til forhold ved skalmuren – herunder risiko for sammenstyrtning eller revnedannelser – at der er grundlag for at pålægge selskabet at anerkende, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på oplysningerne om skalmurens alder og omfanget af undersøgelserne af skalmuren og på oplysningerne i tilstandsrapporten.

Fundering

Ingeniøren har i sit tilsynsnotat anført, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, og at der er fare for skader på huset i frostperioder.

17. 87286

Klagerens ingeniør har i sine kommentarer i brev af 12/9 2014 anført, at der ses flere mindre revner i sokkelpuds under vinduer, som kan være skader som følge af funderingen.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved funderingen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Efter det oplyste om bygningens og skalmurens alder finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for, at der vil indtræde en dækningsberettigende skade på bygningen som følge af funderingsdybden. Oplysningen i klagerens bygningskonstruktørs brev af 25/8 2014 om, at "Gulvet har ikke sat sig men stiger mod hjørnet" kan efter nævnet opfattelse på det foreliggende grundlag ikke føre til andet resultat.

I overensstemmelse hermed

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at de knuste endevederlag ved vinduespartiet udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen og betale de merudgifter, der er forbundet med udbedring heraf.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels