Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87634:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende manglende bæreevne af etageadskillelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er omfattet af et policeforbehold i forsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1924. Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve i stue og på 1. sal er fjedrende flere steder og knirker.

…

9. Lofter/etageadskillelser

9. Ingen bemærkninger

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke

…

2. 87634

1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ny renoveret 1 sal, 2009.Nyt tagpap og ekstra isolering i fladt tag 2011.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐

Klagernes advokat indgav den 13/12 2013 skadeanmeldelse på klagernes vegne. Af denne fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med mine klienters istandsættelse af huset var det planen at gøre stuen større ved at fjerne en ikke bærende væg.
>
> For at sikre, at dette arbejde kunne foregå efter gældende regler og uden problemer, har mine klienter engageret entreprenørfirma samt ingeniør for at vurdere statikken i ejendommen. Rådgivende ingeniør … har derfor gennemgået huset. Ved denne gennemgang har ingeniør … desværre konstateret, at tidligere ombygninger i huset har medført, at der er alvorlige problemer med stabiliteten i bygning A.
>
> Ingeniør … har konstateret manglende bæreevne i etageadskillelsen, muligvis svækket tagkonstruktion samt generelle problemer med bygningens stabilitet.
>
> Konklusionen er ligeledes, at de foretagne ændringer ikke er sket i henhold til gældende lovgivning på ændringstidspunkterne, og på den baggrund anbefaler ingeniøren, at husets 1. sal ikke må benyttes på nuværende tidspunkt."

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt dækning for forholdet vedrørende tagkonstruktionen. Tvisten vedrører således kun forholdet vedrørende etageadskillelsen.

Klagernes advokat har i brev af 2/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "[Klagerne] har ikke inden deres køb af huset … modtaget nogen oplysninger om, at der skulle være problemer med husets stabilitet, hverken vedrørende tagkonstruktionen eller vedrørende etageadskillelsen mellem stue og 1. sal i bygning A.
>
> Den af … udarbejdede tilstandsrapport indeholder ingen oplysninger eller opfordringer til at undersøge ejendommens statiske forhold nærmere.
>
> Tilstandsrapporten har alene en K1 oplysning om, at trægulve i stuen og på 1. sal er fjedrende flere steder og knirker.
>
> Rådgivende ingeniør … kunne ved gennemgang af huset den 11. december 2013 konstatere, at der var alvorlige problemer med husets stabilitet samt fare for sammenstyrtning i et sådant omfang, at bygning A's 1. sal ikke må benyttes til beboelse. Der er mellem parterne enighed om, at der er tale om en skade i forsikrings forstand, samt at skaden er så alvorlig, at husets 1. sal ikke må anvendes til beboelse.

En K1 anmærkning om fjedrende gulve giver på ingen måde anledning til, at en køber af en ejendom bør undersøge ejendommens stabilitet nærmere.

På den baggrund skal jeg anmode Ankenævnet om at pålægge Frida Forsikring, i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens indhold samt LFFE § 5, at dække samtlige fejl og mangler ved ejendommens stabilitet, det være sig stammende fra taget eller etageadskillelse i form af fjernede bærende vægge, overskårne gennemgående brædder m.v., således at [klagerne] uden fare for sammenstyrtning kan benytte ejendommens 1. sal til beboelse."

Selskabet har i brev af 11/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan konstatere, at vores kunder har entreret med et entreprenørfirma og et ingeniørfirma og at der derfor må være tale om ganske omfattende planlagte arbejder ved ejendommen.

At vores kunder ikke umiddelbart kan ændre på ruminddelingen eller foretage planlagte ombygningsarbejder uden særlige hensyn på grund af, at det ældre sommerhus fra 1924 er som det nu en gang er bygget, er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Huset skal blot opfylde de krav, som der var til sommerhuse på det tidspunkt, hvor huset blev opført i 1924 og for tilbygningen er det i 1974. Dette uanset at sommerhuset senere hen har opnået status som helårsbeboelse.

Vi er enige med advokaten i, at skadebegrebet er opfyldt, hvad angår gulvkonstruktionen/etageadskillelsen på 1. sal, fordi der mangler understøtning.
…

Vi har på baggrund af tilstandsrapportens oplysning om gulvkonstruktioner, hvor det fremgår, at trægulvene på hele 1. salen er decideret fjedrende flere steder og knirker sammenholdt med oplysningen om den udførte 1. sal besluttet, at vi ikke kunne tilbyde at bære risikoen for gulvkonstruktionens opbygning/udførelse.

Der er forbehold på policen
Som følge af, at vi ikke hverken kunne eller ville bære den nævnte risiko ved gulvkonstruktionen henset til, at den var oplyst fjedrende flere steder og knirkende, indsatte vi et forbehold i policen for gulvkonstruktionen:

> 'For policen gælder disse forbehold/klausuler
> • Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.'

Det fremgår også af justitsministeriets bekendtgørelse samt forsikringsbetingelserne, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Det betyder, at fjedrende og knirkende gulve på 1. salen ikke er omfattet af forsikringen.

Herefter resterer spørgsmålet om årsagen til og andre følger af, at gulvkonstruktionen er fjedrende og knirkende på 1. salen.

Af forbeholdene på policen fremgår det også, at:

> '• Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.1, 4.2, 5.2, hele 6 og 7.1. Bygning B, punkt 1.1. Bygning D, punkt 4.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'

I forbeholdet giver vi en klar og tydelig oplysning om, at vi finder gulvkonstruktionen bør udbedres eller undersøges nærmere, fordi den flere steder på 1. salen er fjedrende og knirkende.

Vi henviser til jeres kendelse 86122.

Vores kunder kunne ikke med rette forvente, at der ikke var problemer med gulvkonstruktionen, når der i tilstandsrapporten var oplysning om, at gulvkonstruktionen på 1. salen *decideret var fjedrende flere steder og knirker.*

Om beskrivelsen i tilstandsrapporten er helt retvisende, forkert eller klart forkert beskrevet har vi ikke taget stilling til, da policen har et forbehold, som klart undtager årsagen til gulvkonstruktionen er fjedrende, selve den fjedrende konstruktion og eventuelle følger af skaden.

Det er dog vores umiddelbare opfattelse, at beskrivelsen ikke er klart forkert, idet vi henviser til vores taksators rapport fra den 14. januar 2014, hvoraf det blandt andet fremgår, at:

> *'Der ses ingen tegn på skader som følge af de gennem tiden foretagne indgreb. Og nedbøjningen er ikke større end for tilsvarende 90 år gamle huse med udnyttet tagetage og ombygninger. [Ingeniør] har ret i, at det ikke vil kunne stå for en statisk beregning.*
> *Der er fald på trægulv fra bjælke, som er understøttet i oprindelig gavlmur til næste bjælke, som har helt frit spæn fra ydervæg til ydervæg, ca. 6 meter. Det er også et normalt set fænomen ved ældre huse.'*

Vores taksator fandt umiddelbart ikke, at forholdet var ud over det, som vores kunder med rette kunne forvente på baggrund af oplysningerne om ejendommen i tilstandsrapporten og ud fra, hvad der ses i tilsvarende ældre huse, hvor 1. salen på et senere tidspunkt er ønsket udnyttet.
…

Vi henviser til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvoraf det fremgår, at:

> *'... Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.'"*

I brev af 23/4 2015 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> "Karakteren K1 er overordnet set i tilstandsrapporten … beskrevet som 'Mindre alvorlige skader'.
> …

Det er helt åbenlyst, at de forhold, som faktisk har vist sig at være årsagen til, at gulvene på 1. salen er fjedrende, nemlig bygningens manglende bæreevne på ingen måde kunne forudses af mine klienter, ud fra den anførte karakter og beskrivelsen, og gav bestemt heller ikke anledning til yderligere undersøgelser.

I den forbindelse skal jeg ikke undlade at bemærke, at karakteren K1 og tilhørende registrering og beskrivelse omfatter både stueetagen og 1. salen. Dette underbygger i endnu højere grad, at problemet med bærerevnen ikke på nogen måde er omfattet af den anførte karakter og registrering og note fra den bygningssagkyndiges side, da bæreevneproblemer aldrig kan være årsag til fjedrende og knirkende gulve i en stueetage.

Herudover kan det ydermere anføres, at i det omfang den bygningssagkyndiges bemærkning om gulvene rent faktisk omfattede disses bæreevne, skulle dette direkte have været anført.
…

I tilstandsrapporten under Sekundære bygningsdele, pkt. 9 Lofter/etageadskillelser, har den bygnings-sagkyndige anført 'Ingen bemærkninger'.

Det kan derfor samlet set anføres, at forholdet om etageadskillelsens manglende bæreevne slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Havde det været anført, burde den bygningssagkyndige i så fald have nævnt, at der var tale om unaturlige nedbøjninger og deformationer eller forhold omkring ejendommens bæreevne.
…

FORBEHOLD I FORSIKRINGEN
Et forbehold indsat i et forsikringstilbud i en ejerskifteforsikring kan ikke opretholdes til enhver tid af ejerskifteforsikringen, og sådanne forbehold kan tilsidesættes.
…
Problemet med bærerevnen, som der er enighed mellem parterne om er en dækningsberettiget skade, er reelt set ikke en skade på ejendommens gulvkonstruktion og gulve. Gulvene i sig selv fejler ikke noget. Tværtimod er det, som anført af [ingeniør] i notat 2 af 17. juni 2014 nødvendigt, at der etableres forstærkning af etagedæksbjælker for udbedring.

Etagedækket er ikke omfattet af Frida Forsikrings forbehold, og forholdet kan heller ikke anses for at udbrede sig fra gulvene, hvilket er det, der er taget forbehold for.

Det af Frida Forsikring tagne forbehold er derfor ikke gyldigt i forhold til den konstaterede skade på etagedækket i ejendommen.
…
I nærværende sag går forholdet væsentligt ud over, hvad mine klienter kunne forvente, og derfor skal forbeholdet tilsidesættes.

Det har ligeledes karakter af et standardforbehold fra Frida Forsikrings side. Frida Forsikrings forbehold er tilsvarende tilsidesat i Ankenævnets sag 85.886."

Selskabet har i mail af 17/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi henviser også til højesteretsdommer Lars Hjortnæs' bog, side 123 øverst:

'Der er ikke i lovens forarbejder lagt op til nogen begrænsning i forsikringsselskabernes mulighed for på grundlag af tilstandsrapportens konkrete oplysninger at tage

forbehold med hensyn til bestemte bygningsdele. Derimod er det forudsat, at selskaberne kun i meget begrænset omfang tager forbehold uden reference til tilstandsrapporten …'

Vi har alene taget forbehold på jeres forsikringspolice, der har en direkte reference til tilstandsrapportens oplysninger i punkt 7.1 om, at der er fjedrende og knirkende gulve flere steder på 1. salen. Vores bekymring for 1. salens gulvkonstruktion medfører ret naturligt også, at vi ikke kan tage risikoen for årsagen til, at der er fjedrende gulve og omfanget af fjedrende gulve, da det ikke er u-almindeligt, at der er problemer i gulvkonstruktionen af en eller anden art, der er årsag til, at gulvene fjedrer.

Vi kan ikke se, at det af Bekendtgørelsen eller andet materiale med relation hertil fremgår, at det har været Justitsministeriets hensigt, at et forsikringsselskab ikke skal kunne risikovurdere på baggrund af en tilstandsrapport - tværtimod. Forsikringsselskabet må og kan risikovurdere på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og må tage de forbehold, som selskabet vurderer er nødvendige, hvis disse forbehold har en direkte reference til tilstandsrapportens oplysninger.

Alternativet ville være, at virkelig mange huskøbere ville få et afslag på, at kunne købe en Ejerskifteforsikring hos forsikringsselskaberne. Vi har svært ved at se, at huskøbere generelt ville være bedre stillet helt uden en Ejerskifteforsikring end med en Ejerskifteforsikring, der har et dækningsomfang, der konkret oplyser om på hvilken måde forsikringen er begrænset i sin dækning.

Selskabet må kun i et begrænset omfang tage forbehold, der ikke kan føres tilbage til tilstandsrapportens oplysninger om skader og skaderisici. Og huskøbere og deres advokater må benytte rapportens indhold i handlen med sælgerne. Ellers kommer ordningen ikke til at virke efter hensigten.

Vi har taget et forbehold med direkte relation til tilstandsrapportens oplysninger. Blot fordi en huskøber ikke 'kan se' under gulvbelægningen, hvorfor den fjedrer og knirker flere steder på 1. salen, betyder det ikke, at selskabet ikke kan tage et forbehold, når forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, fordi et sådant forbehold har naturligvis en årsag. Årsagen kan være omfattende eller uden reel betydning. Det må huskøber få afklaret med sælger i forbindelse med handlen på baggrund af en dialog med den rådgivende advokat, fordi formålet med tilstandsrapporten har været og er det fortsat, at rapporten skal danne grundlag for en reel forhandling om enten udbedring, prisafslag eller udbedring af de forhold, som er nævnt i rapporten.

Og om forholdet har været rigtigt eller forkert beskrevet i tilstandsrapporten er i princippet uden betydning i den konkrete skadesag, fordi forholdet er slet ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning på grund af policens forbehold."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Af notat af 12/11 2013 indhentet af klagerne fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"… var d. 6/12 rekvireret til besigtigelse af ejendommen ... Ejendommen består af et oprindeligt sommerhus fra 1924 med tilbygning fra begyndelsen af 1970erne. Formålet var primært vurdering af væg i stueetage af oprindelig bygning fra 1924 som ejendommens nye ejere … ønsker ændret.
…

Der konstateres ved besigtigelsen
1. Markante deformationer i etagedækket over stueetage. Deformationer er ca. 15-20 mm midt på spændet for egenlast alene ved bjælke 3 (se fotobilag …). Bjælkelaget laget er udført i 5" x 5" tømmer og har maksimalt spænd på 5,9 m.

2. Markante deformationer ved trappe til 1. sal.

3. Spor efter bærende stolper under bjælkelag i stueetage. Spor sidder ca. 1,2 m fra facade mod syd. Ydervægge er smallere i afsnit hvor spær efter bærende bjælker er opsat.
…

Vurdering
Ombygninger i bygning A vurderes at være udført i perioden 1996 - 2006. Ombygninger vurderes at have inddraget oprindelig overdækket terrasse i bygning A til beboelse.

Etagedæk bygning A
Dæk over stue i bygning A kan ikke bære for normmæssig nyttelast for boliger. Bæreevnen for regningsmæssig egen- og bolignyttelast er overskredet med ca. 170 %. Det er … vurdering, at der fjernet bærende stolper ved ombygninger. Det anbefales at undlade anvendelse af etagedækket til beboelse i nuværende tilstand. Forstærkning af etagebjælker inkl. supplerende understøtning af etagebjælker anses nødvendige. Vinduesoverliggere i facadepartier kan være overbelastede og nødvendige at forstærke.
…

Ydervægge bygning A
Ydervægge er tilført markant ekstra last som følge af ændringer i understøtningen af etagedæk og merbelastning af tagkonstruktion.

Stabilitet bygning A
Der foreligger inden dokumentation for husets stabilitet som følge af ombygning af det oprindelige sommerhus. Det anbefales ikke på nuværende stade at fjerne yderligere vægge.
…

Kommentarer til Tilstandsrapport
…
Ad pkt. 7.1: Bygning A:
Karakteren K1 er givet for knirkende og fjedrende trægulve. Skaden må jf. ovenstående betegnes som kritisk.
…
Ad 9: Bygning A:
Etageadskillelsen i bygning A hænger og har jf. ovenstående utilstrækkelig bærevne.

Konklusion
De foretagne ændringer anses ikke i henhold til gældende lovgivning på ændringstidspunktet. … anbefaler, at der foretages en samlet statisk vurdering af ombygningerne i Bygning A med henblik på udarbejdelse af forstærkningsprojekt."

Selskabet foretog besigtigelse den 2/1 2014. I taksatorrapporten hedder det bl.a.:

> **"1. Deformationer i etagedækket**
> Oprindelige etagebjælker fra opførelsen i 1924. Bjælkerne er som for flertallet af huse af denne alder ikke dimensioneret til at bære en etage, hvorfor der ses nogen nedbøjning, især ved 2 bjælker, som ikke er mellemunderstøttede. Oprindelig har der været skillevægge, som gav en vis understøtning, men flertallet heraf er nu fjernet. Dækket fjedrer en del ved gang men ikke mere, end hvad der er normalt. **Der ses ingen tegn på skader som følge af de gennem tiden foretagne indgreb.** Og nedbøjningen er ikke større end for tilsvarende 90 år gamle huse med udnyttet tagetage og ombygninger. Men [ingeniør] har ret i, at det ikke vil kunne stå for en statisk beregning.
>
> Især er der fald på trægulv fra bjælke, som er understøttet i oprindelig gavlmur til næste bjælke, som har helt frit spæn fra ydervæg til ydervæg, ca. 6 meter. Det er også et normalt set fænomen ved gamle huse.
>
> **2. Deformationer ved trappe til 1.sal**
> I forbindelse med indsætning af trappen er 1 etagebjælke skåret over, og ifølge oplysninger erstattet af en udveksling, som det ses på foto. Det giver en ekstra belastning på de 2 nabobjælker, som imidlertid er mellem understøttet ca. 1½ meter fra udvekslingen. Det kan derfor ikke uden en egentlig statisk beregning vurderes, om bæreevne er overskredet. **Der ses ingen tegn på skader som følge af det gennemførte indgreb.**
>
> Skævheder ved trappegelænder er fra før gelænderet er sat op, da gelænderet er vandret. Hvorvidt skævhederne er opstået i f.m. opsætning af trappen eller ældre, kan ikke ses.
>
> **3. Spor efter bærende stolper**
> På etagebjælker ses mærker i maling og samlinger i lister efter en tidligere væg eller andet. Hvorvidt en sådan har været bærende, eller hvad sporene betyder, er ikke oplyst. Sandsynligvis har det oprindelige hus haft væsentlig flere skillerum, end nu. En sådan fjernelse af skillevægge belaster bjælkerne, men det er normalt for huse af denne alder."

Af notat 01 af 27/2 2014 indhentet af klagerne fra et andet rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> **"Besigtigelse på stedet:**
> Ved besigtigelsen blev tilsvarende forhold observeret, som beskrevet i notat fra [ingeniør], dog med nedennævnte præciseringer:
>
> Meget store deformationer af etagedæksbjælker i etagedæk mellem stueplan og 1. sal, herunder også etagedæksbjælker omkring ny trappe, hvor der er overskåret eksisterende etagedæksbjælke og udført udveksling af laster. Der kunne ved besigtigelsen ikke observeres udført forstærkning af etagedæksbjælkerne i forbindelse med ombygningsarbejderne i 2008-2009. Etagedæksbjælker hvortil der er udvekslet og som derved modtager væsentligt øget belastning, er, så vidt det kunne ses ved besigtigelsen heller ikke forstærket.
> …
>
> **Kommentarer til tilsendt notat fra [ingeniør]:**

Undertegnede er enig med de i notatet fra [ingeniør] anførte vurderinger og konklusioner vedr. de bærende og stabiliserende konstruktioner i den pågældende bygning. Undertegnede finder det dog væsentligt også at påpege følgende:

Ombygninger udført i 2008-2009 skal være udført iht. gældende bygningsreglement på daværende tidspunkt. Uanset om der er tale om BR-S98 eller BR08, gælder, at alle konstruktioner og ændringer i eksisterende konstruktioner mv., skal udføres iht. gældende konstruktionsnormer på daværende tidspunkt, hvilket begge bygningsreglementer direkte henviser til. Der er tale om 2 forskellige normsæt, idet bygningsreglementet bl.a. blev ændret, da der kom nye normer/Eurocodes på daværende tidspunkt.

Undertegnede har - som [ingeniør] - foretaget overslagsberegning af etagedækket, men også af spærkonstruktionen hhv. med og uden hanebånd, efter begge normsæt. Alle overslagsberegninger viser, at de ændrede konstruktioner ikke har tilstrækkelig bæreevne efter gældende normer, uanset hvilket normsæt der benyttes. Beregninger viser også, at overskridelserne er betydelige, hvilket notatet fra [ingeniør] også kraftigt antyder. Det er undertegnedes anbefaling, at en nøjagtig og detaljeret beregning af de pågældende bygningsdele bør udføres og jeg vurderer umiddelbart, at beregningerne vil dokumentere en betydelig overskridelse af bæreevnen af de pågældende bygningsdele/konstruktioner.

Kommentarer til tilsendt brev fra forrige ejer:

…

I brevet anføres, at den udførte udveksling ved den nye trappe skulle være en forstærkning. Dette er ikke korrekt. En udveksling er, i dette tilfælde, blot en tværgående bjælke, der, som navnet antyder, udveksler laster/kræfter, fra den bjælke, som overskæres til bjælkerne beliggende på hver sin side af den overskårne bjælke. Dvs. at disse bjælker nu tilføres mere last, nemlig last fra den overskårne bjælke. Desuden tilføres last fra trappeløbet, mens der udgår last fra selve trappehullet, men alt i alt tilføjes væsentlig last, som punktlast til bjælkerne. Udover at de bjælker, hvortil der udveksles, i forvejen formentlig er voldsomt overbelastet, jf. ovennævnte, tilføres der ved udvekslingen, altså yderligere last. En nøjagtig beregning vil derfor med meget stor sandsynlig vise, at forstærkning af disse bjælker er påkrævet.

I brevet anføres, at der er fjernet gammelt gulv og lette vægge og at dette skulle have reduceret lasten på etagedæksbjælkerne. Da der er lavet nyt gulv med undergulv og også gipsmellemlæg, er egenvægten dog formentlig stort set uændret.

Kommentarer til tilsendt rapport fra Frida Forsikring hhv. tilstandsrapport:

<u>Deformationer i etagedækket:</u>

Det anføres at bjælkerne ikke er dimensioneret til at bære en etage, hvilket undertegnede er enig i, da dette med meget stor sandsynlighed kan dokumenteres ved en detaljeret og nøjagtig beregning. Det er desuden undertegnedes klare opfattelse, at der tidligere har været placeret en skillevæg i stueetagen, hvori har været placeret en række bærende stolper, som har fungeret, som en mellemunderstøtning for etagedækket. Denne væg ses på en planskitse, som indgår i notatet fra [ingeniør]. Det er påført, med håndskrift, at væggen er fjernet uden dokumentation. Undertegnede har også foretaget en overslagsberegning, hvor etagedækket er understøttet af en stolpevæg i nogenlunde denne linje og beregningen viser, at det ændrer markant på etagedækkets bæreevne. Bærevnen er, ved denne beregning ganske vist også overskrevet, men kun marginalt. Det er derfor overordentligt sandsynligt, at der på et tidspunkt er fjernet en stolpevæg, som har haft bærende funktion for etagedækket.

Det anføres også, at dækket fjedrer en del ved gang, men ikke mere end normalt, hvilket undertegnede finder er en udokumenteret påstand, som undertegnede i øvrigt er meget uenig i. Det anføres desuden at der er tegn på skader, som følge af de indgreb, der er foretaget gennem tiden og at nedbøjningerne ikke er større end tilsvarende for 90 år gamle huse og at forholdene er normale for tilsvarende huse. Undertegnede er ligeledes meget uenig i denne konklusion og finder desuden at det er udokumenterede påstande. Undertegnede foretager mange renovering og ombygninger i ældre ejendomme også ejendomme, som er ældre end denne og det er ikke min erfaring, at det er almindeligt med så store deformationer, med mindre, der er foretaget uhensigtsmæssige indgreb i de bærende konstruktioner eller bygningen, som sådan er ramt af f.eks. sætninger. Desuden finder undertegnede det væsentligt at skelne mellem hvordan og til hvilket formål den pågældende bygningsdel oprindeligt er udført og den nuværende funktion, hvor 1. salen er inddraget til beboelse. Undertegnede finder det desuden væsentligt, at der i 2008-2009 er udført en markant ombygning og renovering af hele 1. salen, inkl. tagkonstruktionen, som med meget stor sandsynlighed, ikke er udført iht. gældende konstruktionsnormer og dermed gældende bygningsreglement og lovgivning på dette tidspunkt.

Det anføres endvidere, at der ikke er tegn på skade, men det er undertegnedes opfattelse, baseret på de udførte overslagsberegning af såvel [ingeniør] som undertegnede selv, at der er betydelig risiko for, at skader vil kunne udvikle sig, hvis ikke konstruktionen for stærkes med det samme. Overskridelsen af konstruktionens bæreevne, iht. såvel nugældende, som forrige normsæt, er så voldsom og markant, at det ikke er tilrådeligt at anvende denne til beboelse, uden at der er udført dels en nøjagtig beregning og dels dimensionering og udførelse af nødvendige forstærkninger.

I tilstandsrapporten er anført at gulvende flere steder er fjedrende og knirker og dette er anført, som en K1 anmærkning. Efter undertegnedes opfattelse er bygningsdelen kritisk, hvilket en K1 anmærkning ikke indikerer.

Deformationer ved trappe til 1. sal:
Tilsvarende gør sig gældende for dette punkt, som nævnt ovenfor vedr. etagedækket. Ydermere gør sig her gældende, at bjælker, hvortil der udveksles, er blevet yderligere belastet, hvorfor situationen her formentlig, er mere kritisk end for etagedækket i øvrigt. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Spor efter bærende stolper:
Tilsvarende gør sig også her gældende, som nævnt under deformationer af etagedækket. Det er undertegnedes klare opfattelse, at der på et tidligere tidspunkt er fjernet en bærende væg i stueplan, som har fungeret, som mellemunderstøtning for etagedækket.

Igen er det undertegnedes opfattelse, at det er vigtigt at skelne mellem den oprindelige udførelse og formål med bygningsdelene samt de efterfølgende udførte ombygninger og ændringer i konstruktionerne. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår ikke af de tilsendte dokumenter, hvornår evt. vægge/stolper er fjernet, men da væggen er vist på en tegning, dateret i september 1971, må det antages, at væggen er fjernet efter denne dato.
…

Konklusion:

Det er undertegnedes vurdering, som det også konkluderes i notatet fra [ingeniør], at de foretagne ændringer ikke anses at være udført iht. gældende lovgivning på udførelsestidspunktet.

Det er desuden undertegnedes anbefaling, at der, under alle omstændigheder bør udføres destruktive indgreb i de pågældende bygningsdele, således at deres nøjagtige udførelse - herunder udførelse af samlinger mv., kan fastslås og at der på denne baggrund, foretages detaljerede og nøjagtige beregninger af konstruktionernes bæreevne og stabilitet, inkl. beregning og dimensionering af nødvendige forstærkninger. Beregningerne bør dels udføres iht. normer gældende på udførelsestidspunktet for de nuværende forhold, for at fastslå validiteten eller mangel på samme, af det nuværende udførte og dels iht. nugældende normer, således at det også sikres, at efterfølgende udførelse af konstruktioner og forstærkninger af de pågældende bygningsdele, vil være helt i overensstemmelse med nugældende regler."

I notat 02 af 17/6 2014 fra samme ingeniør hedder det bl.a.:

"Generelt:

…

Der er foretaget besigtigelse af det tidligere udførte arbejde, via de udførte destruktive indgreb, d. 28. maj 2014. I det følgende beskrives dels, hvad der er registreret ved besigtigelse d. 28. maj samt undertegnedes konklusion herpå, i relation til sagsnotat 01 af d. 27. februar 2014.

…

Besigtigelse på stedet:

…

6. Det kunne konstateres at etagedækket i bygningen består af de oprindelige eksisterende gulvbjælker af 5x5", 125x125 mm konstruktionstømmer. Det kun desuden konstateres, at etagedæksbjælker IKKE ligger af direkte over vinduer i facaden, men på en rem på ca. 4x4" evt. 5x5". Herved bliver vinduernes øverste karm IKKE bærende for tagkonstruktion og etagedæk, idet remmen antages at hvile på træstolper i facaden, monteret mellem vinduer. Se foto nr. ...

…

Konklusion:

…

Ad 6. Etagedæksbjælkerne har alt for lille dimension til at kunne bære etagedækket med de givne spænd, for boliglast, inkl. egenlast og nyttelast. Dette gælder særligt omkring trappeudveksling, men også for resten af etagedækket. Der skal i forbindelse med en generel ændring af konstruktionerne, etableres forstærkning af etagedæksbjælker, baseret på korrekt dimensionering, inkl. udførelse af statiske beregninger og tegninger, for at kunne opfylde gældende normkrav. Eksisterende rem ved tagfod, vurderes at have tilstrækkelig dimension til at kunne spænde mellem stolper i ydervægskonstruktionen. Det vurderes derfor, at denne ikke kræver ændring eller forstærkning. Stolpedimension i ydervæg kendes ikke, men umiddelbart vurderes det, at disse har tilstrækkelig bæreevne. Dette kan evt. verificeres, i forbindelse med en generel opretning og forstærkninger af konstruktionerne."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

5. Hvilke skader dækkes ikke
…
B Forhold, der 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Af policen fremgår bl.a.:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler
• Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.
…
• Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.1, 4.2, 5.2, hele 6 og 7.1. Bygning B, punkt 1.1. Bygning D, punkt 4.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af ingeniørnotater af 12/11 2013, 27/2 2014 og 17/6 2014, at der er markante deformationer i etagedækket over stueetage. Etagedæksbjælkerne har for lille dimension til at kunne bære egen- og nyttevægt. Ingeniørerne vurderer, at bæreevnen er så voldsomt og markant overskredet, at det ikke er tilrådeligt at anvende 1. salen til beboelse. Ingeniørerne vurderer videre, at der i forbindelse med tidligere ejers ombyg-

ning af ejendommen er udført uhensigtsmæssige indgreb i de bærende konstruktioner, og at de foretagne ændringer ikke kan anses for sket i overensstemmelse med gældende lovgivning på ombygningstidspunktet.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende manglende bæreevne af etageadskillelsen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder derfor forsikringens skadebegreb.

I tilstandsrapportens punkt 7.1 er med karakteren K1 anført, at trægulve i stue og på 1. sal er fjedrende flere steder og knirker. Nævnet finder, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart ufyldestgørende omkring det kritiske forhold, at etageadskillelsens bæreevne er markant utilstrækkelig. Nævnet finder, at klagerne ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at dække skaden med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger.

Selskabet har i en klausul i forsikringspolicen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 7.1.

Selskabet har i klausulen taget forbehold for en betydelig andel af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet finder, at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til denne policeklausul.

Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837 og 85.886, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende manglende bæreevne af etageadskillelsen er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende manglende bæreevne af etageadskillelsen er omfattet af forsikringsdækningen.

Poul Sørensen