Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87952:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fejlkonstruktion af understøtningen i en gavl i det forsikrede hus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet, men har pr. kulance tilbudt 15.000 kr. til etablering af en stålsøjle til erstatning for en træstolpe.

Den forsikrede bygning er opført i 1900. Forsikringen trådte i kraft den 26/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/4 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.: **A Beboelse** **A. Primære bygningsdele**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
… **2. Ydervægge**	…	…
…	…	…
Bygn.: 2.1 Facader/gavle	**Karakter:** K2	**Registrering og note:** Flere mindre revner og afskalninger, heraf flere reparerede. Enkelte lidt større revner både i gavl og facader.

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/10 2013 fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1900, er med udnyttet tagetage (ikke godkendt), er opført i tidstypiske materialer/konstruktioner. Huset er orienteret nord/syd.

FT's oplysninger:

Se anmeldelse.

Besigtigelsen:

Udvendigt:
Gavl syd - ydervæg er opført som hulmur (for og bagmur i mursten) fremstår pudset/filtset malet - i gavl befinder sig et sammenhængende dør/vindues parti, dvs. udført som en stor åbning i murværk. Åbning spænder 361 cm. Se billede 1

Parti består af dør samt 2 vinduer - henholdsvis mellem dør og vindue samt mellem vinduer indbyrdes, er opsat en træstolpe i 4x4 - stolpe står i spænd mellem brystningsmur og overliggende murværk - stolpe er udvendigt inddækket af et bræt. Se billeder 2 – 3

Der er indlagt ståltegl over vinduer og dør - ståltegl består formentligt af 3 stk. (ikke sammenhængende) - ståltegl er samlet/stødt ind over træstolper. Der optræder revner/sætning i forbindelse med ståltegls samling ind over træstolpe. Se billeder 4 – 8

Der optræder ligeledes skråt forløbende revner, udgående fra begge hushjørner/gavl. Se billeder 9 – 10

Indvendigt:
FT er i gang med gennemgribende indvendig renovering, huset er stort set strippet.
Stue:

Stue befinder sig mod syd, mod pågældende gavl - stue forløber på tværs i huset bredde. Man har på tidspunkt (ukendt) fjernet del af langsgående bærende skillevæg - erstattet denne af en jerndrager.
I gavl bæres jerndrager af træstolpe 4x4. Stolpe står mellem de 2 vinduer - på samme måde som udvendigt, dvs. stolpe står på brystningsmuren. I stolpe er udskåret et hak/land for jerndrager - stolpe understøtter jern i område af ca. 45 mm.
Se billeder 11 - 13 samt billeder fra hussalg.

Loftbeklædning ses at være ført ubrudt ud i lysning til dør/vinduesparti. Se billeder 14

FT har flyttet radiatorrør i gavl - oplyser han vil udføre indvendig efterisolering - etablere forsatsvæg. Se billede 15

1.sal:
I skunkrum/sydvest er det muligt at komme til bagmuren i område over dørparti - umiddelbart ser det ud til at der ikke er udført ståltegl eller tilsvarende i område over vindue/dørparti. Se billeder 16 – 17

I huset forefindes ældre delvis udviskede tegninger - tegning viser omhandlende dør/vinduesparti. Se billede 18 - tegninger er dateret 1973.

Konklusion
De revner, der konstateres i gavl/syd, skønnes dels at være udtryk for manglende stabilitet, dels sætning i murværkets bæring over dør/vinduer - en kombination.

Der er sandsynligt et problem med gavlens stabilitet, man har på tidspunkt erstattet langsgående midterste skillevæg med jerndrager - drager er blot oplagt på træstolpe, der står/hviler af på brystningsmur. Ydermere hviler jerndrager kun af på 45mm af stolpen.

Endvidere ser det ud til, at mursten i bagmuren i forbindelse med vinduesændring er fjernet i højde med overkant bjælkelag - loft i stue ses at være ført ubrudt ud i vindueslysning, dvs. der er ikke synligt murværk i bagmur over vinduer (der er ikke nedsænket loft, der evt. kunne dække for murværk), endvidere ses i skunk i område over dør, at mursten er fjernet.

Lofthøjden i stueetagen er lav (210cm) - jeg gætter på, det er årsag til, man på tidspunkt har ændret i murværket - (for at få højde nok til døren).

Murværk over vinduer og dør bæres i formuren af træstolper opsat på hver side af midterste vindue, som understøtning for ståltegl(overligger). Det tyder på, at ståltegl består af 3 stk. - stødt sammen ind over træstolperne.

Konstruktionen vil formentligt ikke føre til kollaps, men den vil til stadighed give anledning til revnedannelse - heraf reparationer.
Det er ikke en håndværksmæssigt korrekt løsning, der er lavet - sandsynligt selvbyg. Tegninger fundet i huset indikerer, at bygningsændringer er foretaget i 1973 - dvs. har formentligt stået med denne konstruktion de sidste 40 år.

Tilstandsrapport: se side 9 punkt 2.1, samt side 10 punkt 9.4"

I klageskemaet af 20/4 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med renovering af hus på … fjerner vi få uger efter overtagelsen afdækningsbrædder ved stolper indvendigt og udvendigt (i forbindelse med opmåling til nye vinduer+dør). Vi konstaterer, at tværgående jerndrager i stuen kun hviler på ca. 4 cm på en træstolpe indvendigt, og at revner i ydermur er forårsaget af at en 4x4 træstolpe der holder murværket udvendigt har sat sig. Der er tale om fejlkonstruktion både indvendigt og udvendigt. Revnerne i muren er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, men tilgrundliggende årsag til revnedannelsen er ikke beskrevet, og vi havde ikke mulighed for at tage dette i betragtning forud for overtagelsen grundet afdækning af fejlkonstruktionerne.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af at ejerskifteforsikringen dækker såvel den indvendige som den udvendige fejlkonstruktion, og dækning af udgifterne til udbedring af skaden (minus selvrisiko), altså et beløb på omkring 45500 kr."

Dertil har selskabet i brev af 22/5 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Ejendommen er opført i år 1900.

På et tidspunkt ændret på de oprindelige konstruktioner, så man har udvidet vindues/dør partiet i gavlen og samtidigt fjernet midterskillevæggen. Ændringerne er fra før 1973 og konstruktionerne har stået sådan i over 40 år.

Konstruktionerne er ikke lavet håndværksmæssigt korrekt, men der er ikke sket nogen skader på trods af, at stabiliteten i gavlmuren er svækket i forhold til husets oprindelige konstruktion. Dog er der udvendigt revner i murværket - formentlig pga. sætning i bæringen over vindues/dørpartiet (ståltegl stødt sammen over træstolper).

Revnerne er anmærket i tilstandsrapporten med en K2 - se tilstandsrapporten pkt. 2.1.

Vi har oprindeligt afvist at dække forholdet, da det er vores opfattelse, at der - trods den svækkede konstruktion - ikke er nærliggende risiko for skade. Konstruktionen vil ikke føre til kollaps - se besigtigelsesrapporten. Bortset fra revnerne i gavlen - som er anmærket i tilstandsrapporten som en alvorlig skade - er der ikke tegn på skader.

Det fastholdes, at der ikke er nærliggende risiko for skade - som defineret i ejerskifteforsikringens skadebegreb. Skader anmærket i tilstandsrapporten dækkes ikke under ejerskifteforsikringen (forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1).

Vores klageafdeling tilbød kunden en kulancemæssig erstatning, som er opgjort beløbsmæssigt til 15.000 kr. Erstatningen er opgjort til etablering af en stålsøjle i bagmuren til erstatning for den eksisterende træsøjle. Ved at fastgøre søjlen i fundamentet og i jerndrageren i etageadskillelsen, ville man styrke stabiliteten af den indvendige konstruktion, som er svækket pga fjernelse af midterskillevæggen. Med hensyn til vinduesoverliggerne, vurderer vi ikke konkret, at der er nærliggende risiko for skade selvom de består af tre dele, og det er ikke nogen fejl, at midterstolpen er af træ. Der er ingen nedbrud i stolpen, men da træ er et materiale, der arbejder, kan det give bevægelser i murværket. Ved at udskifte den bærende stolpe med en stålsøjle, vil også konstruktionen af murværket over vinduespartiet styrkes, da de eksisterende overliggere vil ligge af på stål fremfor træ.

Vi er godt klar over, at vores kunde ikke ønsker denne løsning, da han er i gang med en mere gennemgående renovering af ejendommen. Det fastholdes dog, at der ikke er sket skader eller er nærliggende risiko for skade - udover dem anmærket i tilstandsrapporten.

I forbindelse med ankenævnsklagen har jeg drøftet sagen med den klageansvarlige. Han har supplerende oplyst, at kulanceerstatningen på 15.000 kr er opgjort efter en skønsmæssig beregning - ikke i henhold til tilbud, da kunden allerede havde foretaget udbedring. Jeg vedlægger kopi af mail af 21. maj 2015.

Vi kunne også have taget udgangspunkt i klagers egen udbedring, og herudfra opgjort en kulanceerstatning for arbejdet vedrørende sikring af indvendig stabilitet. I tilbuddet (ses fremlagt af klager) er dog medtaget en del arbejde, som ejerskifteforsikringen ikke skal erstatte (f.eks. udkrasning af fuger, ilægning af stål i revner, nye fuger, udskiftning af murværk, filsning (alt sammen udbedring af K2 skade), kuldebrosisolering (forbedring), ny overligger (unødvendigt for eksisterende konstruktion, kun nødvendig som følge af kundens egne reno-

veringsønsker/udskiftning af vinduer) osv). Da mureren ikke har villet udspecificere sit tilbud, kan vi ikke opgøre erstatningen ud fra andet end et beregningsgrundlag.
Det er min opfattelse, at klager ikke har godtgjort at have lidt et tab - udover de 15.000 kr, vi kulancemæssigt har tilbudt at dække - i en konstruktion, der på overtagelsestidspunktet ikke gav nærliggende risiko for skade.

Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i udateret brev til nævnet bl.a. anført:

"**Generelle kommentar:**
I DBFs svar på klagen argumenteres for, at forholdet ikke skal dækkes, da der ikke er 'nærliggende risiko for skade'. DBF anlægger dermed den fortolkning, at vores anmeldelse vedrører 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' (jf. forsikringsbetingelsernes paragraf 3.1). Vi opfatter imidlertid forholdet som 'aktuelle skader' der har medført svækkelse af bygningen, jf definitionen af begrebet 'skade' i forsikringsbetingelserne. Der er ved husets ombygning af tidligere ejere foretaget ikke håndværksmæssigt korrekte ændringer, der har svækket huset indvendigt og udvendigt. Indvendigt består skaden i utilstrækkelig understøttelse af tværgående ståldrager og udvendigt består skaden i at lade 3 overliggere og to træstolper understøtte den murede gavls vægt. Ingen af disse skader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og da skaderne var tildækkede ved købet var det ikke muligt for os at vurdere dem. Skaderne har medført følgeskader i form af revnedannelse, som beskrevet i tilstandsrapporten. Disse følgeskader vurderes i besigtigelsesrapporten til til stadighed at ville opstå. Selvom vi ikke er enige i vurderingen af at forholdene ikke gav 'nærliggende risiko for skade', mener vi at det i princippet er sagen uvedkommende om det er tilfældet eller ej, da skaderne ikke vedrører 'fysiske forhold ved bygningerne der giver nærliggende risiko for skader' men 'aktuelle skader'."

Vedlagt brevet til nævnet har klageren sendt brev af 7/6 2015 fra klagerens murermester, hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg blev kontaktet af en tømrer, da [klageren] ønskede at skifte vinduer. Tømreren var bange for at udskifte vinduerne, da han mente, at hele gavlvægten lå an på vinduesrammerne, og en evt udskiftning af vinduerne ville påvirke murværket.

Ved samtale med bygherre blev jeg bedt om at udbedre skade billigst muligt, således at vinduesudskiftning kunne gøres uden fare og skade på murværk.

Ved nærmere undersøgelse kunne vi konkludere, at der har været fortaget en renovering af vinduespartiet, hvor der formentlig er tilføjet en dør og et ekstra vindue til facaden. Denne forlængelse med vinduer og dør blev udført på en ikke håndværksmæssig forsvarlig måde, og ej heller efter alm håndværksmæssig standard.

De udvendige overliggere (tre stk) er lagt over døre og vinduer på en træstolpe og rammer, der hver især har bevæget sig individuelt grundet en sunket stolpe. Specielt søjlen/stolpen i midten af vinduerne var tørret/skrumpet og trykket sammen og var delvis årsag til murvær havde sat sig. Murværket under øverste gavlvindue (billed 1) viser en sætningsrevne. Denne sætningsrevne skyldes primært, at murværket er svagt sat sammen og ikke muret i forbandt,

som man plejer og bør, men var på bedste amartørvis bare lavet med en dårlig og manglende fortanning, som ikke gør murværket stærkere, hvilket fik gavlen til at fremstå i to halvdele (derfor ilagt stål). Endvidere var der ikke pilehøjde på overliggerne, der sammen med den spinkle træsøjle, der både skulle bære ydervæg og delvis indervæg, var alt rigeligt belastet og ikke egnet til dette formål, hvilket formentlig ligeledes har trykket den spinkle søjle, og som har forårsaget at murværk var sunket, og havde sat sig godt og grundigt over vinduerne.

Mit råd til bygherre var at etablere nye overliggere på korrekt vis, da vi heller ikke på forsvarlig vis kunne udtage stolpen og erstatte den med en stålsøjle eller murværk uden yderligere tiltag, som bomhuller/joker, bla fordi overliggere inde og ude lå på forskellig niveau/højde. Ligeledes havde gavlmurværk sat sig på forskellig vis over de to vinduer, hvilket også besværliggjorde arbejdet. Udtagning af vinduer kunne ikke fortages på alm vis ved friskæring rundt omkring vinduerne, da meget vægt lå på vindues rammerne, og vi blev derfor nødt til at knuse vinduerne, der nærmest eksploderede. Arbejdet blev også besværliggjort af, at bjælkelaget (i øvrigt næsten tæret væk) (se billede 4) lå lige bag overliggerne, og vi skulle derfor længere op af murværket på gavlen for at få fat i vægten. Derfor er det filset længere oppe. For at få fat i murværket var nedtagning af indvendigt loft mv ligeledes nødvendig, hvilket bygherre stod for. Under arbejdet viste det sig, at der kun var to stk overliggere indvendigt, og at disse to var lagt delvis ind i flanchen på I-jern (der erstattede tidligere indervæg) og delvis på træsøjlen, som også bar facade overliggerne.

Summasummarum: Jeg er på intet tidspunkt blevet bedt om at udspecificere tilbuddet, men er afgivet til kunden som billigst muligt alternativ for muliggørelse af udskiftning af vinduerne. Da det på denne opgave ikke har været muligt at prisfastsætte de enkelte ting, da det hænger sammen i en samsurion, kan jeg da udspecificere at udbedring af sætningsrevner på facaden i begge sider af gavl og i midten er ca er 1 dags arbejde + materialer = 4000 + moms.

Set fra en murers synspunkt er omforandringen yderst dårlig udført, og ikke på håndværksmæssig korrekt og forsvarlig måde. Specielt stolpen, var formentlig underdimensioneret, og murværk havde sat sig omkring vinduer og dør, grundet den dårlige konstruktion. Sætningsrevnerne på facaden fortæller intet om, at udskiftning af vinduer ikke er muligt, som man ellers kunne forvente i et hus uden en større investering. Revnerne viser kun, at der er sket en sætning i murværket - ikke andet.

Træstolperne blev i øvrigt udskiftet med murværk (uden kuldebrosisolering, men efterisoleret af tømrer) da stålsøjle indvendigt ikke var bedste mulighed. Problemet var egentlig ikke kun den ene søjle i midten af vinduet, men også overliggere over dør og begge vinduer, der alle hvilede på selve rammerne af dør og vinduer. Isætning af stålsøjler som beskrevet af Dansk Boligforsikring havde ikke løst problemet. Selv i det tilfælde at løsningen med stålsøjler i for- og bagmur var en mulighed, ville det efter min mening ikke kunne udføres for 15000 kr, som beskrevet af Dansk Boligforsikring."

I mail af 19/6 2015 til nævnet fra selskabet hedder det:

"Der er ingen aktuelle skader sket bortset fra de revner, der var anmærket i tilstandsrapporten. Da konstruktionen har eksisteret i mange år (40 år) uden aktuelle skader, er der ikke nærliggende risiko for skade.

Den supplerende udtalelse fra Murer … bekræfter vores holdning om, at 'problemet' alene opstår fordi vores kunder ønsker at skifte vinduer. Dette er blevet besværliggjort som følge af den måde vindues-partiet er udført og den måde man har lagt tvær-jerndrageren op på træstolpen i vinduespartiet, da midtervæggen blev fjernet. Ingen af delene har givet skader, si-

den det blev udført, men udskiftningen af vinduespartiet er nu blevet sværere. Dette er ikke et forhold, ejerskifteforsikringen skal dække. Ejerskifteforsikringen dækker huset, som det var på overtagelsestidspunktet, ikke evt. bygningsændringer.

De ændringer, som mureren har valgt at lave kan være fornuftige nok, men ikke nødvendige for husets stabilitet på overtagelsestidspunktet, ligesom der er tale om forbedringer i forhold til sædvanlige materialer og udførelse på opførelsestidspunktet. Vi er f.eks. enige i, at en stålsøjle er bedre end en træsøjle, men det var helt sædvanligt at bruge træstolper i vinduespartier i 70'erne. Vi har ikke konstateret hverken nedbrud eller sætninger i søjlen.

Det fastholdes, at vores kunde var i gang med en omfattende renovering af ejendommen da skaden blev anmeldt, og der henvises til vores konsulents rapport og tilhørende fotos, hvor man kan se, at en gennemgående indvendig renovering er påbegyndt.

Da mureren fortsat ikke har udspecificeret sit tilbud fastholdes den skønnede opgjorte erstatning, ligesom det fastholdes, at klager ikke har godtgjort at have dækningsberettigende skader, samt at have lidt et tab udover den kulancemæssigt opgjorte erstatning til en indvendig forstærkning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

8. 87952

Nævnet udtaler:
Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 2/10 2013, at der er problemer med gavlens stabilitet. Problemet består ifølge rapporten i udformningen af understøtningen af en langsgående jerndrager, og at murværk over vinduer og dør i formuren bæres af træstolper. Det fremgår af rapporten, at det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at konstruktionen til stadighed vil give anledning til revnedannelse, og at konstruktionen ikke er udført håndværksmæssig korrekt.

Klagerens murermester har i sit brev af 7/6 2013 oplyst, at gavlmurværket havde sat sig på forskellig vis over de to vinduer, og at udtagningen af vinduerne ikke kunne foretages på almindelig vis ved friskæring rundt om vinduerne, da meget vægt lå på vinduesrammerne. Ved knusning af vinduerne eksploderende disse nærmest. I sin klage til nævnet, har klageren anført, at hans krav er ca. 45.500 kr.

Selskabet har i sit brev af 19/6 2015 bl.a. anført, at udskiftningen af vinduerne er: "blevet besværliggjort som følge af den måde vindues-partiet er udført, og den måde man har lagt tvær-jerndrageren op på træstolpen i vinduespartiet, da midtervæggen blev fjernet. Ingen af delene har givet skader, siden det blev udført, men udskiftningen af vinduespartiet er nu blevet sværere." Selskabet har endvidere anført, at det med karakteren K2 er anført i tilstandsrapporten, at der er revner i murværket i gavlen. Selskabet har på denne baggrund pr. kulance tilbudt 15.000 kr. i erstatning svarende til, hvad det skønsmæssigt ville have kostet, at etablere en stålsøjle til erstatning for den eksisterende træsøjle. Selskabet finder, at klageren ikke har godtgjort, at have lidt tab ud over den tilbudte kulancedækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet berettiger til erstatning ud over de 15.000 kr., selskabet har tilbudt han i kulanceerstatning. Nævnet har herved lagt vægt på, at revnerne i gavlen var omtalt med karakteren k2, og at den af selskabet tilbudte kulanceerstatning til at etablere en stålsøjle til erstatning for den eksisterende træsøjle må antages at have tilført muren yderligere stabilitet, der ville mindske risikoen for, at der fremtidigt opstår revnedannelser i gavlen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at gavlen i forbindelse med en byg-

ningsændring, der formentligt fandt sted i 1973, i et vist omfang kom til at hvile på vinduespartiet, i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen