Ankenævnet for Forsikring

Den 28. juni 2017 blev i sag nr. 90171:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at anerkende, at deformationen af bygningens murværk i sig selv udgør en skade, og over selskabets erstatningsopgørelse.

Klageren har tidligere klaget til nævnet over selskabets afslag på at yde dækning for forhold vedrørende udbulinger ved den forsikrede ejendoms frontkvist. Nævnet har ved kendelse 88570 af 20/1 2016 tidligere truffet afgørelse i sagen. Af kendelsen fremgår blandt andet:

> "Det forsikrede hus er opført i 1925. Forsikringen trådte i kraft den 15/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/5 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er frostsprængte sten og sten med forvitret overflade, især på vestgavl.
...		
	K2	Der er revnedannelser i murværk mod vest, øst og syd. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet.
	K2	Der er områder med porøse og svage fuger mod nord, vest, syd og øst. Note: Skaden er af et sådant omfang, at der må regnes med yderligere skadesudvikling i murværket.
...		

Nævnet udtaler:
Det er oplyst, at facaden ved kvistflunkerne har forskubbet sig ca. 5 cm.

I udtalelsen klageren har indhentet fra en ingeniør er det oplyst, at det ikke er muligt at fastslå den egentlige skadeårsag, men at der kan være tale om svigt eller nedbrud i tagkonstruktionen eller et skred i kvistflunkene. Ingeniøren anser forholdet for kritisk.

Selskabets taksator har i sit notat oplyst, at han formoder, at der er tale om en tidligt udviklet skade formentligt allerede fra opførelsen af frontkvisten. Selskabet har på den baggrund afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af klagerens ingeniørs udtalelse om, at forholdet er kritisk, og de fremlagte fotos, der viser tegn på forskydning i murværket og efterreparation i området og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af risiko for fortsatte sætninger, herunder sammenstyrtning.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan klarlægge problemets omfang, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade og herunder, hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Nævnet bemærker, at selskabets taksator vurdering af, at der sandsynligvis er tale om forhold, der var til stede ved opførelsen af bygningen, efter nævnets vurdering ikke kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

bestemmes:

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til en undersøgelse, der kan klarlægge problemets omfang, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade og herunder, hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klageren får ikke medhold i øvrigt."

Selskabet har anført, at selskabet i overensstemmelse med nævnets kendelse har afholdt udgifter til en sagkyndig undersøgelse af ejendommen, og at det har meddelt dækning i overensstemmelse med anvisningerne med en foreløbig prisberegning på 36.875 kr. Selskabet har anført, at nævnet i den tidligere kendelse har afvist, at selve deformationen er en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

I klageskema af 6/12 2016 til nævnet har klageren blandt andet anført:

"Problemets omfang er endnu ikke klarlagt.
Jeg modtog en rapport om skadens omfang 17. maj. (bilag 1)

Omkring 1. august, blev der foretaget et destruktivt indgreb foranlediget af min tømrer, hvor … dansk boligforsikring var til stede, og tog billeder, disse billeder blev sendt til ...

Den sidste del af undersøgelsen er foretaget ud fra billeder fremlagt af dansk boligforsikring.
'Bilag 2 og bilag 3'
Dansk boligforsikring har endnu ikke tilsendt hverken min advokat, eller jeg denne mail, i bilag 2, de har alene fremsendt bilag 3.

I bilag 2

Anbefaler …, der blev der blev udpeget til at foretage undersøgelsen, nogle forstærkninger, under forudsætning af at af at etage bjælkerne under remmen er intakte. Han skriver dermed ikke at det skal gøres, det er kun en anbefaling og ikke et krav, en formulering, der er for svag i forhold til hvad der skal gøres for at udbedre skaden.
Og han skriver samtidig at han ikke ved om remmen er intakt.
Senere skriver han, at der må tages stilling til mål og omfang, når der er blotlagt noget mere af konstruktionen.

Et andet punkt jeg har fattet interesse for er, at han skriver at det er pga. råd at der har været nogle udadgående bevægelser i murværket, hvilket var min oprindelige skadesanmeldelse.

For at kunne vurdere om denne deformation i murværket, er en skade jf. policen punkt 3.1
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.
Har jeg fået udarbejdet en vurdering fra …, for at kunne dokumentere, at deformationen nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.
bilag 4
Det er … vurdering at deformationen nedsætter værdien med DKK 345.000.
For mig er det et nævneværdigt beløb, og jeg vurderer derfor at deformationen er en skade. Billeder af skaden er bilag 5 og bilag 6
Det er det ikke ifølge dansk Boligforsikring bilag 7.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at kendelsen fra sagsnummer 88570 bliver fulgt.
Jeg ønsker ligeledes at modtage al kommunikation via mail, der har været mellem … og Dansk Boligforsikring i 2016, da det er åbenlyst, at jeg ikke får alle relevante oplysninger om skaden.
Desuden skal selskabet anerkende at deformationen, der nedsætter bygningens værdi med 345.000 er en skade."

Selskabet har i brev af 12/1 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"I overensstemmelse med kendelsen har selskabet afholdt udgifter til at ingeniør … har gennemgået ejendommen, og udarbejdet rapport (fremlagt af klager). Efterfølgende er der i henhold til rapporten udført destruktive indgreb, som har påvist nedbrud i spærender og rem, der hvor der er observeret en udbuling på gavlen.

Ingeniøren har efterfølgende, på grundlag af observationerne udarbejdet en udbedringsanvisning. E-mail og billeder fremsendt til ingeniøren fremlægges som **bilag a**. Ingeniørens vurdering af sagen fremgår af dennes e-mail af 5. oktober 2016 (**bilag b**). Selskabet har meddelt dækning til den af ingeniøren anviste udbedring.

Klagers advokat har dog overfor selskabet gjort gældende, at en dækning også bør indeholde en opretning/ommuring af gavlen (frontspidsen). Korrespondancen med klagers advokat fremlægges som **bilag c**.

Da klager ikke har ønsket at indhente en pris på arbejdet, er erstatningen foreløbigt opgjort til kr. 36.875 inkl. moms på baggrund af skadekonsulentens prisberegning, **bilag d**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er selskabets opfattelse, at ankenævnet allerede i den afsagte kendelse i sag 88570, har taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt det er en skade, at frontspidsen på husets facade har en skævhed. Klager har således allerede i forbindelse med den tidligere sag gjort gældende, at skævheden nedsætter husets handelsværdi.

Ankenævnet har i forhold til denne del af sagen udtrykkeligt tilkendegivet at: 'Klageren får ikke medhold i øvrigt'.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1925, og det må i almindelighed accepteres, at der kan være skævheder på en ældre ejendom. Forudsat at de konstaterede rådskader udbedres iht. ingeniør … anvisninger, vil der ikke være nærliggende risiko for skade, alene som følge af at frontspidsen har en skævhed.

Skævheden har i sig selv kun æstetisk betydning, og klager har derfor ikke krav på at få dækket en ommuring af frontspidsen.

Om skævheden muligvis vil kunne have betydning for en fremtidig køber, eller for prissætningen af ejendommen i forbindelse med et fremtidigt salg, er ikke relevant for erstatningsopgørelsen. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.7, at et eventuelt værditab af ejendommen ikke er dækket."

Af klagerens mail af 1/2 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

"jeg har ganske enkelt dokumenteret, at der er en deformation der nedsætter værdien af ejendommen nævneværdigt, deformationen er ifølge mit bilag 2 og Dansk boligforsikrings bilag b opstået pga. råd i træværket.
citat

'Jeg har set på de fremsendte billeder, og kan se at spærret under den murede flunke er rådangrebet ved fodremmen, Og fodremmen er rådangrebet lokalt hvor spærret er angrebet. Det er så det, der over d har givet nogle udadgående bevægelser af facademurværket, som så løbende er fugerepareret.'

dermed er skadens omfang ikke kun råd i træværket, men desuden den murede væg.
Det er korrekt, at jeg i første klage gjorde det gældende, at deformationen nedsætter husets handelsværdi, det nye er at der er vurdering fra en lokal ejendomsmægler, til at dokumentere dette forhold. Denne oplysning har nævnet ikke haft at forholde sig til.

Eftersom at værdi nedsættelsen nu er dokumenteret af hvad jeg opfatter som en fagperson, der er væsentligt mere kompetent til at værdiansætte ejendommen end Dansk Boligforsikrings Konsulent, er det ikke længere kun en påstand, der er fakta.

Dermed er der nu nogle fakta nævnet kan forholde sig til
1. Der er råd i træværket, som har medført at muren er blevet deform.
2. … nævner i mit bilag 2 at Skitserne er principielle, og der må tages stilling 1 mål og omfang når der er blotlagt noget mere af konstrukonen.
samt Jeg kan anbefale følgende forstærkninger, under forudsætninger af at etagebjælkerne under remmen er intakte
3. der er ikke muligt at værdiansætte en skade når omfanget ikke er kendt.
4: på intet tidspunkt har … skrevet, at forstærkningerne nævnt i bilag 1 ikke skal laves."

Selskabet har i mail af 1/2 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Det er korrekt at ingeniørens beskrivelser (udbedringsvejledning) i første omgang kun blev tilsendt klagers håndværkere med henblik på, at der skulle udarbejdes et tilbud. Ingeniørens beskrivelser er derfor muligvis først tilgået klager den 16. december 2016.

Det kan bekræftes, at den arbejdsbeskrivelse ingeniøren har udarbejdet, forudsættes at udgøre den nødvendige udbedring/stabilisering (medmindre der viser sig yderligere nedbrud, fx i bjælkelag). Klager er naturligvis velkommen til selv at kontakte ingeniøren (hvilket denne også udtrykkeligt har anført), såfremt der er uklarheder.

Det kan supplerende oplyses, at de destruktive undersøgelser har vist, at konstruktionerne oprindeligt er udført korrekt, og der er derfor primært brug for forstærkninger, der hvor der er konstateret nedbrud i de bærende konstruktioner.

Klager har ikke tidligere stillet spørgsmål til selskabet vedrørende arbejdet med at forstærke/stabilisere konstruktionerne omkring kvisten. Tvisten med selskabet er alene gået på spørgsmålet om, hvorvidt en opretning af murværket på kvisten, ville være meddækket. Der henvises til korrespondancen med klagers advokat, jf. bilag c.

Det er selskabets opfattelse, at kendelse nr. 88570 er fulgt. Selskabet har afholdt alle udgifter til at få konstruktionerne undersøgt nærmere, og har efterfølgende opgjort en erstatning til dækning af de nødvendige udbedringsomkostninger.

Det kan desuden bekræftes, at al korrespondance mellem selskabet og ingeniør … er tilgået klager.

Det syntes herefter alene at være op til nævnet, at tage stilling til, hvorvidt deformationerne på kvistens murværk i sig selv kan siges at være en skade."

Klageren har i mail af 15/2 2017 blandt andet anført:

"Det bliver nævnt, at de destruktive undersøgelser har vist, at konstruktionerne oprindeligt er udført korrekt, og der dermed primært er brug for forstærkninger, hvor der er konstateret nedbrud i de bærende konstruktioner.

Jeg kan ikke se hvilken ingeniør, der er kommet med den udtalelse, eftersom at selskabet samtidig skriver, at jeg har modtaget al korrespondance mellem … og dem, er det indlysende, at det ikke er …, der udtaler sig på denne måde.
Det er ligeledes indlysende, at der kun har været to e-mails fra …, og ingen e-mails fra Dansk Boligforsikring.

I mit Bilag 1 Rapport fra .., af 12/4 2015 er der ligeledes nævnt, at der er brug for murankre for at holde på facaden. Det er ligeledes ikke med i selskabets erstatnings opgørelse.

At det ikke er nødvendigt at forstærke det spær hvor den murede flunke er på jf. … anvisninger. Det kan ikke være korrekt, eftersom at … fra loftrummet kunne se dimensionen på dette spær.

At jeg ikke tidligere har klaget til selskabet om hvad der er omtalt i denne rapport, ikke bliver dækket. Er alene pga. at det først er 10 dage efter jeg sendte klagen til ankenævnet, at erstatningsopgørelsen blev udarbejdet, inden da havde jeg en klar forventning til at Dansk boligforsikring ville dække, hvad … vurderede var nødvendigt.

Jeg vil opfordre nævnet til at Dansk Boligforsikring fremlægger opgave beskrivelsen … har fået tilsendt, inden Han startede sin undersøgelse, hvis en sådan findes, Jeg har ikke fået den tilsendt, så hvis brevet af 1 februar er korrekt, findes en sådan ikke, og …, har dermed ikke haft nogen instrukser, angående undersøgelsen, hvilket jeg finder tvivlsomt. Findes en sådan opgave beskrivelse, vil den være medvirkende til at dokumenter sandhedsværdien i Dansk boligforsikrings udsagn."

Selskabet har den 23/3 2017 med henvisning til klagerens mail fremsendt kopi af korrespondancen med ingeniøren vedrørende spørgsmålet om yderligere forstærkninger af frontspidsen.

Af klagerens brev af 6/3 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

"Det er korrekt, at forstærkningerne er nævnt i bilaget, men det forstærkede spær der skal bære de murede flunke er ligeledes nævnt i rapporten side 5 og 6.

angående … svar på … e-mail,
I Rapporten mit bilag 1 skriver han intet om at at det skulle være en ledetråd, til at finde årsagen til udbulingen, i kendelse nr. 88570 fra ankenævnet står der, 'Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig'. Det var min opfattelse, at … var den sagkyndige.
Hvis det er andre der skal finde årsagen, er der ikke tale om at det er en undersøgelse foretaget af den udpegede.

Der ikke har sammenfald med den rapport, han har skrevet 10 måneder tidligere, hvor han nævner, på side 5 at der ikke er forstærkede spær til at bære de murede kvistflunke, på side 6 nævner han at de skal være forstærkede. I Rapporten fra oktober er det ikke nævnt, og det er åbenbart dermed ikke længere nødvendigt. derudover tager han, en række forbehold, i rapporten fra oktober, mit bilag 2, som jeg allerede har været inde på. Jeg vil vurdere at hukommelsen nok har været bedre da rapporten blev skrevet umiddel-

bart efter besigtigelsen, end den er 10 måneder senere. mindre en 2,5 timer efter han har modtager en e-mail.

Derudover er det min opfattelse, at der kun blev foretaget et destruktivt indgreb på den ene side at frontspidsen under den ene kvistflunk, hvor der blev konstateret råd. Hvorefter … formodede at det samme var tilfældet på den anden side at fronten, Baseret på billeder og hans tidligere undersøgelse. Hvilket også er min opfattelse, men det er forkert at skrive at det er konstateret.

I denne mail skriver … direkte, at årsagen til deformationen er rådangrebet.

… opgave jf. mail fra … var alen at finde årsagen til skævheden, og deraf en vurdering af risiko for fortsatte sætninger.
Har har dermed naturligvis ikke beskæftiget sig med om deformationen nedsætter ejendommens værdi.

Eftersom at rådangrebet må formodes at være en dæknings berettiget skade, vil deformation der er opstået pga. en dækningsberettiget skade, og som nedsætter ejendommens værdi, jf. mit bilag 4 med dkk 345000 ligeledes være en dækningsberettiget skade.

Jeg ved dog ikke om Dansk Bolig Forsikring ændrer holdning til at rådet skal udbedres, ligesom de har gjort i forhold til de forstærkninger der er nævnt i rapporten fra april. Jf. bilag 8."

Klageren har i mail af 8/3 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"For at få klarhed over uoverensstemmelserne mellem de forskellige skrivelser fra … har jeg kontaktet ham direkte, kommunikationen er vedhæftet bilag 9.

Jeg kan ikke læse i rapporten fra april mit bilag 1 at det er en opfordring til at foretage destruktive undersøgelser for at fastlægge årsagen.
Det er derimod min opfattelse, at han var udpeget til at foretage den undersøgelse, som han dermed ikke har lavet.
Han påpeger at der i oktober blev foretaget destruktive undersøgelser, jeg ved ikke hvor disse undersøgelser er foretaget henne, det er ikke på vores ejendom, der blev der derimod foretaget på opfordring fra min tømrer og i samarbejde med … fra Dansk Boligforsikring, en undersøgelse i august.

For mig at se har han enten ikke forstået opgaven der er beskrevet i kendelse 88570, eller har lavet fejl under udførelse af denne opgave, han har ikke løst den.

Det er desuden for mig uforståeligt, at hvis han sender e-mail til mig, bliver det med CC kopi sendt til dansk boligforsikring, og bliver der sent noget til Dansk Boligforsikring, må jeg vente til de har tid og lyst til at sende det videre til mig.
vedhæftet bilag 10, der er den eneste anden mail fra … jeg har modtaget.

Det fremmer på ingen måde hans troværdighed i forhold til om han er uvildig. Han kunne lige så godt have sendt mig en kopi af den første rapport den 27 april, i stedet for at jeg var nød til at vente 3 uger på at Dansk Bolig forsikring havde tid til at sende mig Rapporten. mit bilag 8 viser datoen.

Ligeledes kunne han 5 oktober havde sendt mig rapporten hvor imod jeg måtte vente til december efter at jeg havde klaget over Dansk Boligforsikring før jeg fik rapport nummer 2.

For mig at se har han ikke ageret uvildig, og han har ikke løst opgaven.
Dermed er kendelse 88570 ikke fulgt."

Selskabet har i brev af 31/3 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Vedrørende valget af ingeniør … kan oplyses, at han er blevet bragt i forslag af Dansk Boligforsikring og at klager ikke har haft bemærkninger hertil.

Klager har ret i, at … rapporter skulle have været sendt samtidigt til sagens parter. Hverken Dansk Boligforsikring eller klagers advokat har været opmærksomme på at få præciseret dette overfor ingeniøren.

Klager er dog blevet opfordret til selv at kontakte ingeniøren, hvis der var spørgsmål til de fremsendte rapporter. Ingeniøren har nu overfor klager fastholdt, at de anviste udbedringer/forstærkninger vil være tilstrækkelige til at sikre stabiliteten i konstruktionen.

… har ikke forholdt sig spørgsmålet om, hvorvidt deformationen i sig selv udgør en skade. Dette spørgsmål er ingeniøren heller ikke blevet bedt om at besvare, da det må anses at være et juridisk spørgsmål."

I rapport af 12/4 2016 fra den udpegede ingeniør er det blandt andet angivet:

"Det vurderes, at udbuling af murværket har foregået over en årrække, idet der er tidligere fugereparationer af murværket.

Frontspidsens murværk, specielt de murede flunker har ikke været tilstrækkeligt forankret og understøttet, hvorefter tagkonstruktionens spær har givet sig og murværket har kunne bevæge sig udefter.

Årsagen til udbulingen vurderes således at være forårsaget af manglende forankringer og manglende forstærkninger af de bærende konstruktioner lokalt for de murede flunker.

Tagkonstruktionen skal ikke alene bære de murede flunker, men også frontspidsens tag. Eksempelvis skal frontspidsens murværk / facademurværk være forankret til frontspidsens spærkonstruktion.

De hovedspær der skal bære de murede flunker skal være forstærkede, og lasten skal føres til etagebjælker i dæk over stuen, og disse bjælker skal være forstærket eller være understøttet af murede vægge i stueetagen.

Da der ikke er bærende vægge for flunkerne i stueetagen, skal der være forstærkede etagebjælker i dækket.

Det vurderes at årsagen til udbuling af frontspidsens murværk er manglende forankringer og utilstrækkelige bærende konstruktioner.

Hvorvidt der er risiko for yderligere udskridning eller pludseligt brud, og dermed sammenstyrtning af frontspidsens murværk er vanskelig at udtale sig om.

En kommende kraftig storm med vindstød eller vindsug af orkanstyrke, kan forårsage sammenbrud, men er som sagt vanskelig at udtale sig om konkret."

Selskabets skadekonsulent har i mail af 3/8 2016 til den udpegede ingeniør blandt andet anført:

"Du har været ude på denne ejendom og har lavede en rapport. (nr. …)

Jeg har vedhæftet en del billeder fra min besigtigelse, hvor vi lukker op i taget.
Vi kan konstatere råd i flunkespær og i fodrem. Flunkespær er det jeg vil kalde stikspær, her mener jeg et halvt spær, at det kun går op til/ligger af på vekslen. Det er sat ind for kun at bære/støtte den murede flunke.

Jeg vil gerne have en snak med dig om udbedring/skade."

Den udpegede ingeniør har i mail af 5/10 2016 til selskabet blandt andet oplyst:

"Jeg har set på de fremsendte billeder, og kan se at spærret under den murede flunke er rådangrebet ved fodremmen,
Og fodremmen er rådangrebet lokalt hvor spærret er angrebet.
Det er så det, der over tid har givet nogle udadgående bevægelser af facademurværket, som så løbende er fugerepareret.

Jeg kan anbefale følgende forstærkninger, under forudsætninger af at etagebjælkerne under remmen er intakte:
Der monteres en ny rem 4 x 8 " (100 x 200 mm) bag ved den eksisterende
Der udføres samling af den eksisterende og den nye rem med 12 x 175 mm franske skruer.
Der må skæres ekstra sadelhakker i spærene for at kunne montere den nye rem.
Der monteres sømvinkler mellem den nye rem og spærene og den nye rem til etagebjælkerne.

Rådangrebet i det eksisterende spær bortskæres og erstattes med nyt spær i samme dimension som eksisterende spær
(5 x 5 ") dernæst monteres laske 2½: x 5" hen over samlingen og der monteres 12 x 120 mm franske skruer.

Der monteres BMF 2 x 40 mm trækbånd mellem spær og etagebjælker

Alt træ overfladebehandles inden montage og alt eksisterende træ, spær -rem m.v. overfladebehandles. Med svampedræbende middel - boracol eller tilsvarende.

Skitserne er principielle, og der må tages stilling til mål og omfang når der er blotlagt noget mere af konstruktionen.

Forstærkninger må forudsættes at skulle udføres på begge sider af frontspidsen."

Af en ejendomsmæglers vurderingsrapport af 28/11 2016, som klageren har indhentet, fremgår blandt andet:

Vurdering af kontantværdi	På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, vurderes ejendommens kontante handelsværdi til at være kr. 850.000. Dette er baseret på, at ejendommen fremstår med en markant skade på husets frontside, som påvirker prisen markant. Såfremt skaden udbredes, vil handelsprisen være kr. 1.195.000. Upåagtet, at skaden ikke har funktionsnedsættende betydning for ejendommens konstruktion, fremstår den dog markant, at selv den manglende udbedring, grundet den æstetiske fremtoning af ejendommen, vil medføre en forventet handelspris på kr. 850.000

Ved mail af 23/2 2017 til den udpegede ingeniør har selskabet spurgt om den foreslåede udbedring af 5/10 2016 er tilstrækkelig til af sikre mod fremtidig udskridning/nedstyrtning. Ingeniøren har i mail af 23/2 2017 blandt andet anført:

> "(Min vurdering fra April 16 er en visuel bedømmelse, og jeg vedhæftede 2 bilag som eksempler på hvordan Frontspidser forankres.
>
> Eksemplerne var for at angive, at hvis der er defekte eller rustne forankringer, kan det være årsag til udbulingen af murværket.
> Hvilket jeg angav i rapporten som en sandsynlig årsag til udbulingen.
> Og de kunne være en ledetråd til at søge efter defekte forankringer.
> Om forankringerne på denne frontspids er udført som på mine eksempler, eller de er udført på en anden måde efter datidens byggeskik, skal jeg ikke kunne sige.
>
> Der blev så udført en destruktiv undersøgelse, hvor det blev konstateret, at Tagrem og spærrende lokalt på begge sider af frontspidsen ud for det udbulede murværk, var meget rådangrebet.
> Dette forhold kunne således konstateres som værende årsagen til udbulingen,
> Hvorefter der blev skitseret forstærkninger i mail af 5.oktober.16
>
> Da årsagen til udbulingen af murværket blev fundet lokalt ved tagfoden på begge sider af frontspidsen, ser jeg det ikke for nødvendigt med yderligere destruktive undersøgelser.
> Og jeg anser det heller ikke for nødvendigt med yderligere forankringer af selve frontspidsen."

Selskabets skadekonsulent har udarbejdet følgende foreløbige prisberegningen på udbedringsomkostningerne:

Tømrer	48 t a kr. 400	19.200,00
Bolte/skruer/ BMF bånd		1.500,00
Tømmer 4"x8"- 5"x5" — 2 1/2" x5"		2.000,00

Boracol (svampe middel)	400,00
Mure, overstrygning og rep gesims kant	3.000,00
Affald	1.000,00
Rullestillads	2.400,00
I alt	29.500,00
25% moms	7.375,00
Total	36.875,00"

Nævnet er blevet forelagt billeder af det anmeldte forhold.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**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.
…
4.2
- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

…
5. Erstatningsberegning
…
5.7
Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Nævnet pålagde i kendelse 88570 selskabet at afholde omkostningerne til en sagkyndig undersøgelse, der kunne klarlægge problemets omfang i relation til det anmeldte forhold vedrørende udbulinger i facaden på den forsikrede ejendom.

Selskabet indhentede på denne baggrund en rapport af 12/4 2016 fra en rådgivende ingeniør, hvoraf det fremgår, at udbulingen af murværket er foregået over en årrække, og at årsagen vurderes at være "forårsaget af manglende forankringer og manglende forstærkninger af de bærende konstruktioner lokalt for de murede flunker". Det er angivet, at tagkonstruktionen ikke alene skal bære de murede flunker, men også frontspidsens tag. Det er angivet, at de "hovedspær der skal bære de murede flunker skal være forstærkede, og lasten skal føres til etagebjælker i dæk over stuen, og disse bjælker skal være forstærket eller være understøttet af murede vægge i stueetagen. Da der ikke er bærende vægge for flunkerne i stueetagen, skal der være forstærkede etagebjælker i dækket". Ingeniøren har bemærket, at det er vanskeligt at sige, om der er risiko for yderligere udskridning og sammenstyrtning.

Selskabets skadekonsulents foretog herefter destruktive undersøgelser i taget og konstaterede råd i flunkespær og fodrem.

På baggrund af konsulentens besigtigelse og fotos anførte ingeniøren i mail af 5/10 2016 til selskabet, hvilke forstærkninger han anbefalede skulle udføres for at sikre konstruktionens stabilitet. Det fremgår af anvisningerne, at de forudsætter, at etagebjælkerne under remmene er intakte. Endvidere er det anført, at skitserne er principielle, og at der må tages stilling til mål og omfang, når der er blotlagt noget mere af konstruktionen.

I mail af 23/2 2017 til selskabet har ingeniøren på baggrund af en forespørgsel fra selskabet anført, at tagrem og spær på begge sider af frontspidsen var meget rådangrebet, hvilket kunne konstateres at være årsag til udbulningen. Han har angivet, at da årsagen er fundet lokalt ved tagfoden på begge side af frontspidsen, er det ikke nødvendigt med yderligere destruktive undersøgelser, ligesom han heller ikke vurderer, at det er nødvendigt med yderligere forankringer af selve frontspidsen.

Udbedringsomkostningerne

Selskabets skadekonsulent har foreløbigt beregnet prisen på udbedringsomkostningerne på baggrund af ingeniørens anvisninger til 36.875 kr. Selskabet har herved anført, at

klageren ikke har ønsket at indhente en pris på arbejdet, og at det kan anerkende, at den anviste udbedring er omfattet af forsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at de anviste udbedringstiltag fra ingeniøren ikke er tilstrækkelige til at sikre frontkvistens stabilitet. Men henvisning til, at selskabet har udarbejdet sin foreløbige prisberegning på baggrund af ingeniørens anvisninger, og at selskabet har anerkendt at yde dækning for den anviste udbedring, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere omkostninger i forbindelse med udbedringen, idet nævnet dog forudsætter, at selskabet dækker eventuelle yderligere omkostninger, hvis de forudsætninger, som ingeniørens beregninger er baseret på, måtte vise sig at være forkerte.

Deformationen af murværket

Klageren har anført, at selskabet skal afholde omkostningerne til at rette op på deformationerne i facaden, og at dette forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har blandt andet henvist til, at en ejendomsmægler i en vurderingsrapport af 28/11 2016 har vurderet, at deformationerne medfører en værdiforringelse ved handel på 345.000 kr.

Selskabet har anført, at nævnets udtalelse i kendelse 88570 må forstås sådan, at nævnet fandt, at forholdet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade. Endvidere har selskabet anført, at forsikringen ikke dækker værditab.

Nævnet finder, at deformationerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om en ældre ejendom, og at deformationerne, hvis den anviste udbedring til sikring af konstruktionens stabilitet udføres, i det væsentlige har kosmetisk betydning.

Det forhold, at en ejendomsmægler har vurderet, at deformationerne medfører et større værditab for ejendommen, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

14. 90171

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt