Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2019 blev i sag nr. 91840:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1906 – den 9/10 2015. I klageskema af 17/1 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Bagmuren er lavet med stenene sat på højkant, hvilket ikke kunne ses ved overtagelse da de var tildækket af celotexplader. Bjælke i etageadskillelsen har flået flækker. Se vedhæftede filer for mere information.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker bagmuren nedtaget og genopført. Jeg ønsker understøtning eller lignende til bjælkelaget (incl udregning til bærevne)"

Selskabet har den 28/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for 1) nedtagning og genopbygning af bagmur i stue og 2) udskiftning af to bjælker i etageadskillelsen.
>
> **Sagens fakta**
> Der er tale om en ejendom, som er opført i 1906. Der udarbejdes tilstandsrapport den 21. august 2015 (bilag 3). Forsikringstager overtager ejendommen den 9. oktober 2015, og samme dag træder ejerskifteforsikringen i kraft (bilag 1).
>
> Den 31. august 2016 kontakter forsikringstageren os og anmelder, at mur bag nu fjernet celotexplader er ødelagt i stue og soveværelse. Vi sender anmeldelsesbrev til forsikringstageren med uddybende spørgsmål. Vi modtager efterfølgende overslag på udbedring fra forsikringstagerens mu-

rer på kr. 68.750,00 samt 9 fotos af murværket (bilag 5). Vi modtager ligeledes salgsopstilling og købsaftale, som dog ikke indeholder relevant oplysninger for det anmeldte forhold. Salgsopstillingens billedmateriale giver dog et indtryk af ejendommens stand på overtagelsestidspunktet.

Vores taksator foretager besigtigelse den 15. september 2017, fotorapport af 18. september 2018 vedlægges som bilag 6. Ved besigtigelsen kan det konstateres, at forsikringstageren er i færd med en gennemgribende renovering i hvilken forbindelse bl.a. celotexplader og væggens pudslag er fjernet samt dele af etageadskillelsens bjælkelag. Forsikringstageren oplyser til taksator, at det er hensigten, at væggene skal pudses og males.

Efter taksators besigtigelse modtager vi den 18. september 2017 svar på spørgsmålene i anmeldelsesbrevet fra forsikringstagerens murer Niels Bugge ApS (bilag 7), hvor det bl.a. oplyses, at forsikringstagerenhar fjernet celotexplader og puds af indvendige vægge, hvorefter det bl.a. konstateres, at der manglervedhæftning mellem teglsten og der er risiko for nedstyning af bagmur. Mureren vurderer endvidere, atmuren oprindelig er opført som massiv 1 stens ydermur, men er efterfølgende ændret, således at formurensinderste ½ sten er ændret til ¼ sten med isolering.
På baggrund af sagens oplysninger samt sin besigtigelse træffer taksator afgørelse, som meddeles forsikringstageren i mail af 22. september 2017 (bilag 8). Her anfører taksator bl.a.:

'Du er i færd med omfattende renovering af huset. I den forbindelse er celotexplader på vægge og lofter mv. nedtaget. Du oplyste det var hensigten at oppudse og male væggene hvor der har været celotexplader. Som jeg oplyste dig indgår ejerskifteforsikringen ikke i planlagte og igangsatte udgifter i forbindelse med den omfattende renovering af huset. Tilstandsrapporten beskriver:
2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Gavlvæggen mod nord har været muret om. Gavlvæggen er meget skæv på hjørnet mod nordvest. K2 Flere afskallede mursten og revnede fuger på gavl mod syd. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge. 8. Indervægge/skillevægge 8.1 Indvendige vægge K1 Revner i gavlvæggen mod nord.

Som følge af det omfattende nedbrydningsarbejde var det ikke muligt at vurdere bygningens stand ved overtagelsen i 2015 - inden du påbegyndte nedbrydningen. Efter fjernelsen af celotexpladerne har du konstateret at pudsen var løs. Du gav udtryk for din forståelse for at igangsat og planlagt arbejde vedrørende væggene – herunder pudsarbejde mv. ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Murværket der er kommet til syne efter celotexpladerne er fjernet, danner umiddelbart ikke grundlag for at der kan udføres oppudsning uden der skal udføres murerarbejde på murværket på nogle arealer, inden der kan udføres ny oppudsning. Det må anses påregneligt at der kan være betragtelige ekstraarbejder af murværkets stand – ud over puds – når en vægbeklædning af celotexplader fjernes på indvendige vægge i et hus af den aktuelle alder. Arbejder i den forbindelse er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, som jeg oplyste dig ved besigtigelsen.

De aktuelle vægge har vist sin holdbarhed som underlag for de fjernede celotexplader ved din overtagelse af huset i 2015, og mange år inden da. Der har således ikke været bygningsskade som nedsatte husets værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, da du overtog huset. Da konstruktionen også har bevist sin holdbarhed gennem mange år har der heller ikke været nærliggende risiko for bygningsskade da du overtog huset. Du nævnte også andre forhold vedrørende murværket, fx at bagmuren ikke var ført op i gavltrekanterne. Dette, og de øvrige forhold du fremviste, anses ikke usædvanligt for et hus af den aktuelle alder, og anses jf. ovenstående skadebegreb ikke som en skade på ejerskifte-

forsikringen. Der er således ikke tale om et dækningsberettiget forhold vedrørende standen af murværket i bagvæggene, hvor du har fjernet celotexpladerne og de øvrige forhold du fremviste vedrørende bagvæggene.

I værelset var et vægfelt i bagmuren tilmuret - formentlig i forbindelse med tidligere åbning i væggen. Vægfeltet var ikke muret i forbandt med øvrige murværk, og derfor ustabilt ved påvirkning. I stuen har der været en skillevæg som på et tidspunkt er blevet fjernet uden murværket i bagmuren i den forbindelse er blevet udbedret. Til trods for der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på at imødekomme dig med en erstatning i denne forbindelse, således at murværket i værelset udføres i forbandt og murværket i stuen sammenmures i området hvor skillevæggen har været. Vi kan imødekomme dig med en erstatning til en murer på i alt ca. 32 timer (4 dage) og materialer svarende til i alt maksimalt 20.000 kr. inkl. Moms. Erstatningen er for udgifter der ville kunne betragtes som tillæg til påregnelige ekstraudgifter i forbindelse med de igangsatte arbejder vedrørende væggene. Jf. vilkårene dækkes der jf. tabel A med 63% når murværket er ældre end 90 år gammelt. Du har desuden en selvrisiko på 5.000 kr. Vi kan således udbetale dig 63% af 20.000 kr. - 5.000 kr. = 7.600 kr. når du fremsender momsregistreret faktura (minimum på erstatningsbeløbet på 20.000 kr.) for arbejdet. Ifølge behagelig telefonisk samtale den 20.9 2017 kan vi ikke tilbyde dig genhusning i forbindelse med det anmeldte forhold.'

Forsikringstageren meddeler den 24. september 2017, at han ikke er enig i afgørelsen og vil indhente en uvildig vurdering. Den 2. oktober 2017 vender forsikringstager tilbage, idet ejendommen nu er gennemgået af bygningssagkyndig … fra …, og som har udarbejdet vurdering af 28. september 2017 (bilag 9). Af vurderingen fremgår, at der i forbindelse med renovering er fremkommet konstruktionsfejl, idet det er konstateret, at bagmur er opført med sten liggende på højkant og ikke muret i forbandt, hvorefter muren manglende stabilitet og styrke. Det vurderes at bagmur er monteret efter ejendommens opførsel for at opnå bedre isolering.

[Den byggesagkyndige] har haft kontakt til Teknologisk Institut (TI) vedrørende udførelsen af bagmuren. TI har ikke kendskab til denne metode, ligesom det påpeges, at opmuring uden forbandt ikke gør murværket holdbart. Det anføres, at bagmur kan være opført i mellem krigsårene hvor der var materialeknaphed.

Foruden murværket anfører forsikringstagers [byggesagkyndig], at 2 bjælker i bjælkelaget er defekte og skal forstærkes eller udskiftes efter der er gennemført ingeniørberegninger.

[Den byggesagkyndige] konkluderer, at bagmuren skal mures om, således at der opnås en korrekt holdbarhed for murværket, og der kan ske isolering, således at der kan opnås et energimærke som ejendommen havde ved køb. [Den byggesagkyndige] konstaterer slutteligt, at konstruktionsfejlene er kraftigt værdiforringende for ejendommen, således at den ikke svarer til den handlede pris.

Vurderingen fra [den byggesagkyndige] giver ikke taksator anledning til at ændre sin vurdering af bagmuren i ejendommens stue, og taksator anmoder derfor skadeafdelingen om at foretage en revurdering (bilag 10). Taksator bemærker dog, at han vurderer, at bagmuren er ejendommens oprindelige bagmur, hvilket vurderes på baggrund af øvrigt murværk i ejendommen ex. skillevæg til køkken samt murværk over vindue og ved rem i mur mod havesiden, jf. fotos (bilag 11).
Om forholdet vedrørende to bjælker i etageadskillelsen bemærker vi, at forholdet omkring bjælker blev anmeldt til os den 6. september 2017, hvorefter vi sendte anmeldelsesbrev med supple-

rende spørgsmål til forsikringstageren. På tidspunktet for besigtigelsen var de supplerende oplysninger ikke modtaget, og vi har derfor ikke haft lejlighed til at realitetsbehandle denne del af sagen. Da taksator får forevist forholdet ved besigtigelsen, foretager taksator en vurdering og oplyser blot forsikringstageren, at de to bjælker i etageadskillelsen kan forstærkes ved reparation i form af laskning samt at reparationsomkostningerne ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på kr. 5.000,00.

Forsikringstageren oplyser til taksator, at taksator ikke skal foretage yderligere, og forsikringstageren sætter det i 'venteposition'.

På taksators foranledning foretager skadeafdelingen revurdering af forholdet vedrørende bagmuren i stuen. Skadeafdelingen tiltræder taksators vurdering, og fastslår helt overordnet, at det reelt ikke er muligt, at vurdere bagmurens stabilitet på overtagelsestidspunktet, da forsikringstageren har ændret bygningens konstruktion ved af fjerne celotexplader. Skadeafdelingen må dog i det hele lægge til grund, at ejendommens bagmur - fraset et mindre område i soveværelse samt et mindre område i stuen, hvor der tidligere er fjernet en skillevæg, og som allerede er anerkendt som dækningsberettigende - fremstå stabilt og har tjent som grundlag for de nu fjernede celotexplader i mange år forud for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen samt i de to år, hvor forsikringstageren har ejet ejendommen. Det forhold, at bagmuren er opført på en 'alternativ' håndværksmæssig måde med sten på højkant, kan ikke i sig selv føre til andet resultat. Da skadeafdelingen må fastholde afgørelsen, meddeles forsikringstageren klagevejledning til Klageansvarlige enhed.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet, hvor forsikringstageren gør gældende; at ejerskifteforsikringen skal afholde omkostninger til, at 1) bagmur nedtaget og genopført samt 2) understøtning eller lignende til bjælkelaget (incl udregning til bæreevne).

For bagmuren må vi, som vi også har nævnt tidligere, påpege, at allerede forinden vi modtager vurdering fra forsikringstagerens [byggesagkyndige], har vi anerkendt, at et område i bagmur i soveværelse ikke var muret i forbandt i tilstrækkelig grad og dermed risiko for manglende stabilitet, hvilket ligeledes var gældende for bagmur ved tidligere fjernet skillevæg i stue. Uanset at disse forhold først er fremkommet efter celotexplader er fjernet, og det må antages, at også dette murværk – på ejendommens overtagelsestidspunkt – var stabil og fortsat vil være et stabil grundlag for celotexpladerne, vælger taksator at yde dækning for disse to forhold i murværket. Dækningstilsagn er meddelt i taksators mail af 22. september 2017 til forsikringstageren (bilag 8).

Det nævnte murværk i soveværelset er afbillede i taksator fotorapport s. 1 billederne 'væggen bag denne mur' og 'samme værelse' samt fotorapportens side 2 'Stue ved seng' (bilag 6). Bagmur i (sove)værelse er ligeledes afbillede med to billeder i [den byggesagkyndiges] vurdering af 28. september 2017 på side 1 (bilag 9). Vi må derfor lægge til grund, at det netop er denne del af bagmuren samt bagmur ved den tidligere skillevæg i stue, som [den byggesagkyndige] omtaler som ustabilt. Bagmur i stue er tilsyneladende ikke afbilledet i [den byggesagkyndiges] vurdering.

Da disse to forhold allerede er anerkendt som dækningsberettigende, lægger vi til grund, at forsikringstagers påklage alene omfatter bagmur i stue.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at forsikringstagers rådgiver tilsyneladende foretager besigtigelse af ejendommen sammen dag, den 22. september 2017, som taksator sender sin afgørelse til forsikringstageren.
…
Vores vurdering
Som det fremgår af ovenstående dækker Ejerskifteforsikringen aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen på tidspunktet for købers/forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

I overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, skal forsikringstageren straks gøre anmeldelse til selskabet, ligesom det er forsikringstageren som skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Bagmur i stue
På tidspunktet for anmeldelsen er forsikringstageren i færd med en gennemgribende renovering af ejendommen – omfanget fornemmes på billeder optaget under sagens behandling samt billederne i salgsopstillingen bilag 4, s. 1 B. Vi kan forstå, at forsikringstageren ønsker, at de indvendige vægge skal fremstå rå blot pudset og malet. Forsikringstagerne fjerner ikke alene celotexplader, men også underliggende pudslag, hvorefter ejendommens bagmurs 'rå' murværk fremkommer.

Det fremkomne murværk fremstå ikke som blankt og ens murværk, men lidt mere alternativt, idet stenene er muret på højkant, men dog i forbandt. Der foreligger ikke oplysninger om bagmurens alder, vi antager, at bagmuren er den oprindelige bagmur fra 1906, hvilket vi vurdere på baggrund af sammenligning med murværk i ejendommen i øvrigt, se fotoserie med smig (muråbning med skrå kanter) over døre og vinduer samt den oprindelige rem der ligger på murværket (bilag 11) – alt murværk fremstår som tidstypisk/forventeligt for murværk fra 1906.

Til taksator oplyser forsikringstageren, at det er hensigten, at muren skal fremstå som pudset og malet murværk. Forsikringstageren hævder, at murværket ikke har den fornødne stabilitet, og der er risiko for sammenstyrtning.

I relation til ejerskifteforsikringens dækning skal bagmur vurderes i forhold til hvorledes bagmuren fremstod som 'undervæg' på tidspunktet for overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, og således før forsikringstageren fjernede celotexplader og pudslag fra væggene.

Det forhold, at forsikringstageren har foretaget omfattende konstruktiv ændring ved at fjerne vægbeklædninger, bevirker, at ejerskifteforsikringen konkret allerede af den grund er afskåret fra at foretage en reel vurdering af forholdet.

Vi må dog lægge til grund, at bagmuren igennem mange år har tjent som stabilt grundlag for celotexpladerne frem til forsikringstagerens ændringer i konstruktionen. Da konstruktionen skal vurderes i denne kontekst, må vi konkludere, at forsikringstageren ikke har bevist eller på anden måde godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen forelå en dækningsberettigende skade.

Vi må fastholde, at allerede af den grund er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Uanset, at det herefter ikke er relevant at vurdere bagmurens stand, som den fremstår efter fjernelsen af celotexpladerne skal vi alligevel knytte et par bemærkninger hertil. Den ustabilitet, som er konstateret i et område af bagmurens murværket i soveværelse er ikke genfundet i bagmuren i stuen – bemærk igen, at de illustrative fotos i [den byggesagkyndiges] vurdering af 28. september 2017 viser bagmur i soveværelset. Vi medgiver [den byggesagkyndige], at det forhold at murstenen ligger på højkant ikke er en gængs muremetode og forholdet endvidere bevirker, at stenens styrke ikke udnyttes optimalt. Der er imidlertid ikke grundlag for at antage, at dette forhold har gjort bagmuren ustabil og dermed er potentiel risiko for sammenstyrtning.

Der foreligger ikke eksakte oplysninger om, hvornår bagmuren er opført – som anført tidligere antager vi, at bagmuren er ejendommens oprindelige murværk, vurderet på baggrund af ejendommen øvrige murværk. Vi noterer, at forsikringstagers rådgiver anfører, at murværket er fra mellem krigsårene og således min. 70 år. Vi kan i hvert fald konstatere, at sælger har ejet ejendommen i 50 år, jf. sælgers oplysninger til tilstandsrapporten (bilag 3, s. 13), og der i den tid tilsyneladende ikke er foretage arbejder vedrørende bagmur.

Uanset det faktum, at bagmuren er af ældre dato og fremstår lidt alternativt opmurede, bevirker ikke, at muren er svækket som bagmur, at stenens styrke ikke er udnyttet optimalt bevirker ikke i sig selv at bagmur er svækket eller på anden måde ustabil. Dette understreges igen, at bagmuren frem til forsikringstagerens fjernelse af celotexplader har tjent/været fuldt funktionsduelige som grundlag for disse.

Det alternative murværk udgør ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke har manifesteret sig i en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at bagmuren ikke i sig selv umiddelbart kan danne grundlag for den planlagte pudsning og maling, er heller ikke et forhold, som kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi anerkender, at forsikringstageren er skuffet i sine forventning, men forsikringstageren kan ikke med rimelighed antage, at en bagmur i en ejendom opført i 1906 (muligt renoveret i mellem krigsårene) umiddelbart og uden forudgående reparationsarbejder, efter fjernelse af celotexplader, kan tjene som grundlag for et mere råt murværk, som er pudset og malet. Vi må også i den forbindelse henvise til betingelsernes punkt 15, hvorefter de ændringer som forsikringstagers ønsker at gennemføre ikke relaterer sig til ejerskifteforsikringens dækning. På ejendommens overtagelsestidspunkt fremstod vægge fine, fuldt funktionsduelige, og stabile med celotexplader.

<u>Bjælkelag/etageadskillelsen</u>
I relation til de to bjælker i bjælkelaget, som ikke formelt er anmeldt til os tidligere, men som taksator fik forevist i forbindelse med besigtigelsen af bagmuren og som taksator vurderede og afgjorde ved bestigelsen, har vi følgende bemærkninger.

Som for den øvrige ejendom skal vi gøre gældende, at forsikringstageren er i færd med en renovering af etageadskillelsen, som det også fremgår af sagens fotos.

De to bjælker er en del af etageadskillelsen og har derfor ikke været synlige. Vi må også formode, at etageadskillelsen skal genetableres, og bjælkerne igen vil blive indbygget i etageadskillelsen.

For den 'korte' bjælke konstaterer taksator, at bjælkens vederlag (understøtning) er tilstrækkeligt, idet bjælken fint støtter på gulv i etageadskillelsen, hvilket også fremgår af 5. foto i [en byggesagkyndiges] fotorapport (bilag 9). Det vil imidlertid være korrekt, at forlænge bjælken, hvilket kan ske ved at der skarre/pålaskes et nyt endestykke på bjælken, altså en reparation, hvor der påsættes/forlænges med et nyt endestykke.

For bjælken med brud bemærker taksator, at bruddet er lidt usædvanligt, idet brud af denne karakter ofte ses som følge af direkte og konkret påvirkning ex. tabt værktøj eller lign. Uanset dette bør der ske reparation, hvilket kan ske ved pålaskning/forstærkning, som for bjælken ovenfor.

Laskning af bjælker er en almindelige og gængs reparation, som kan udføres af enhver lokal tømrer. Taksator skønner, at der vil medgå omkring 3 timer til reparation og ca. 1.000,00 kr. til materialer for de to bjælker. Da reparationsudgifterne ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på kr. 5.000,00 kan vi ikke tilbyde at gå nærmere ind i forholdet.

Efter laskning vil bjælkerne opnå deres almindelige og sædvanlige funktion og bæreevne.

Forsikringstagerens bygningssagkyndige anfører, at ingeniør bør beregne udveksling bjælke og forstærkning. Der er intet i sagen som tilsiger eller på anden måde indikerer, at der er tale om underdimensionering, og der er derfor ikke grundlag for at gennemføre ingeniørberegninger. Bjælkerne er en del af ejendommens oprindelige etageadskillelse, og fremtræder som et normalt bjælkelag for en ejendom som aktuelle, og har også fungeret som sådan siden ejendommens opførelse i 1906.

For bjælker i etageadskillelsen må vi fastholde, at der ikke er grundlag for at antage, at bjælkelaget er underdimensioneret, og der derfor ikke er belæg for at gennemføre ingeniørberegninger. Ligesom reparation ved laskning er en gæng og almindelige reparation, som er fuldt tilstrækkelig. Vi fastholder ligeledes at reparationsomkostningen ikke overstiger den policemæssige selvrisiko. Skulle dette ikke være tilfældet, er forsikringstageren naturligvis velkommen til at sende reparationstilbud til taksator, som herefter vil genoptage den del af forsikringstagers anmeldelse.

Konklusion
På der foreliggende grundlag må vi fastholde, at forsikringstageren i forbindelse med renoveringen har foretaget sådanne konstruktionsmæssige ændringer, at vi ikke kan vurdere om der foreligger en dækningsberettigende skade. Desuden sker anmeldelsen først efter nedtagning af celotexpladerne, hvorfor det må antages, at bagmuren var fuld funktionsdygtigt som grundlag for celotexpladerne forud for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Endvidere er der ikke dokumenteret risiko for sammenstyrtning, og bagmuren i stuen i det hele ikke fremstår med forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder således i det hele, at forsikringstageren ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har den 20/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemlæst skrivelsen fra Gjensidige forsikring og fundet flere antagelser, som jeg betragter som definitionsfejl, og et par ting der bør knyttes kommentarer til.

OBS. Jeg har konstateret under besøg i hjemmet, at væggen i soveværelset er styrtet sammen. Samt der er faldet flere sten fra det omtalte punkt i stuen. (bilag 1)

Punkt 1

Der bliver flere gange nævnt i brevet at der tale om en omfattende renovering af huset og ændret bygningskonstruktion. Jeg vil kort opsummere hvilke ting der er foretaget, se følgende:

Der er nedtaget celotexplader fra bagmuren, samt der er nedtaget flere lag loft hvor etageadskillelsen kommer til syne, samt fjernet elkabler og gulv fra 1. salen. Dette vil i sig selv ikke give anledning til at kalde det for en omfattende renovering, da der ikke er tale om ændringer i husets konstruktion. Men kun udskiftning af dækket for disse.

Der er ikke foretaget nogle ændringer i bygningens konstruktion, i dette fremgår det af brevet at celotexpladerne er en del af bygningens konstruktion, hvilket dette ikke er. Det svarer til at tapet på væggene er en del af bygningen konstruktion.

Punkt 2

Angående ejendommens standen ved overtagelse.

Det er korrekt at på billederne fra tilstandsrapporten fremstår huset pænt og vedligeholdt. Men det der vises på billedet er celotexpladerne. Idet de er nedtaget kan man se bagmurens reelle ringe stand og fejlkonstruktion. Hvilket ikke ville være kommet til syne uden nedtagning af disse (som tidligere nævnt tilsvarende at nedtage tapet)

Punkt 3

Der bliver nævnt at bagmuren ikke har været ført op i gavltrekant og at de aktuelle bagmure har vist sin holdbarhed.

Der er tydelige tegn på at bagmuren førhen har været opført i gavltrekant i form af resterende mursten, og der en er faldefærdig gavltrekant i modsatte side. Den er dermed sammenstyrtet med tiden, dette arbejder sig ned igennem murværket. Hvor de resterende sten eller de øverste sten i bagmuren (mod den tidligere gavltrekant) er løse. Derved mener jeg at en reetablering af gavltrekanten er dækningsberettiget samt at bagmuren modsat udsagn ikke har bevist sin holdbarhed. (se bilag 2)
Man kan også se at muren 'svinger ud' ved etageadskillelsen, hvor den visuelt ser faretruende ud.

Punkt 4

Der fremgår i brevet at bagmuren (med undtagelse af væg i soveværelse og punkt i stuen) er udført med tilstrækkeligt forbandt, hvilket ikke gør sig gældende. Mange steder er der næsten ingen forbandt. (se bilag 3) ¼- ½ del forbandt …

Punkt 5

Der sammenlignes med huse af samme alder og stand, samt kaldes for tidstypisk/forventeligt for murværk fra 1906. Jeg har lavet min egen research for at finde andre huse med bagmur opmuret med stenene liggende på højkant, men har ikke kunne finde nogen. Derfor vil jeg gerne se dokumentation for sammenligningsgrundlag, da det virker til at have stor betydning for afgørelsen af sagen.

Punkt 6
Bjælke i etageadskillelsen, her henvises der i brevet til en renovering af etageadskillelsen, og en løsningsantagelse til bjælkerne med flækker.

Som tidligere beskrevet er der ikke tale om en konstruktiv ændring/renovering, men blot fjernelse af loftplader og gulv på 1. sal. Hvilket ikke kan anses som værende en del af etageadskillelsen.

Eks. Jeg fundet ud af at alt el i huset, er opført i stofledning som var ført igennem jernrør. Dette har jeg besluttet skal skiftes.

Da der tidligere har været fjernet en væg, dette Gjensidig Forsikring vælger at omtale som skillevæg (under tidligere beboelse på 1. sal) dette har været en bærende væg, derfor ikke en skillevæg. Her har man forsøgt at udligne trykket ved at lave en udligning, denne har vist sig fejlagtigt konstrueret. Da der ikke er vederlæg i den ene side, samt den anden side af udligningen har vederlæg på den ustabile bagmur, og derfor ikke har vist sig holdbar.

Gjensidig Forsikring nævner også at man bare skal 'laske den', hvor de ikke har nogle beregninger eller lignende for bæreevne (også taget i betragtning af der har været, og der igen vil blive beboelse på 1. salen). Denne antagelse/skøn ser jeg ikke som troværdig, og derved mener jeg at byggesagkyndig … har ret i sin antagelse. Derfor skal der en specialist til at beregne dette.

Punkt 7
Som Gjensidig Forsikring har nævnt, blev jeg afvist i at blive genhuset i forbindelse med sagen, hvilket jeg stadig finder urimeligt. Jeg har siden 1. oktober lejet mig ind i anden bolig. Her er der blevet betalt 4000kr/mdr. + forbrug, hvilket jeg naturligvis forventer dækket.

Punkt 8
Der bliver flere gange nævnt mine forventninger i forhold til omfanget af renoveringen. Min forventninger til bagmuren er at de kan sammenlignes med de andre vægge i huset. I tilstandsrapporten fremgår det at der mangler en dør, her ses stenene opført på traditionelt vis, derfor var det af min forventning at de ligeså er sådan i de resterende indervægge (inkluderet bagmuren). (se bilag 4)
Jeg forventede selvfølgelig ikke at bagmuren var i perfekt stand, da jeg nedtog celotexpladerne. Jeg havde en forventning om at der ville være noget løst pus og evt. flere nedbrudte fuger det skulle repareres og udskiftes.

I etageadskillelsen havde jeg en forventning om at konstruktionen (bjælkerne) dimensioneret med 600mm mellemrum, hvilket er normalt efter nyere praksis. Dette gjorde sig ikke gældende, da der er 1200mm. Dette var gængs i gammel tid. Dette er ikke noget jeg mener er dækningsberettiget og derfor ikke anmeldt. Min forventning til etageadskillelsen er at det udbedres, så den er funktionsdygtigt som en etageadskillelse med beboelse ovenpå (taget i betragtning af den høje dimensionering, er der et højere tryk på bjælkerne hvilke medfører at bjælkerne ikke kan have så stort et spænd som der er kommet efter nedtagning af bærende væg).

I bund og grund var min forventning at jeg kunne reparere fuger og pudse væggene til grundlag for maling samt udskifte loft beklædning og gulve.

Hertil vil jeg gerne tilføje at jeg ikke har rørt ved husets bærende konstruktioner og aldrig haft intention om at skulle gøre det.

Punkt 9
Ifølge forsikringsbetingelserne mener jeg at jeg har fulgt kravene til en anmeldelse, samt at det lever op til stk. 18.3 hvor i definerer en skade."

Selskabet har den 23/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Murværk**
Den sagkyndige besigtigede ejendommen den 22. september 2017, samme dag som taksator sender sin afgørelse til vores forsikringstager. På baggrund af en konkret vurdering meddeler taksator dækning til udbedring af netop det afbillede murværk i rapporten.

Det murværk, som vi har afvist som ikke dækningsberettigende, og som er påklaget til nævnet, er således ikke afbilledet i den foreliggende rapport fra forsikringstagers byggesagkyndig.

Vi har derfor ingen bemærkninger til dette punkt.

Bjælkelaget
For de to bjælker i etageadskillelsen har vi ligeledes meddelt dækningstilsagn til reparation i form af laskning. Det er dog vores vurdering, at reparation ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko.

I vurderingen har vi lagt vægt på, at ejendommen og dermed også bjælkelaget er fra 1906, og er konstrueret og opført i overensstemmelse med de i 1906 gældende principper.

Bjælkerne har i øvrigt gennem årene vist deres styrke og funktionsdygtighed, hvilket vi bl.a. kan konstaterer ved, at bjælkerne ikke har vist nogen form for svigt, nedbøjning eller andre objektive konstaterbare forhold.

Bemærk i den forbindelse, at bjælkerne ikke har en indbyrdes sammenhæng og forholdene omkring bjælkerne skal vurderes særskilt.

For den bjælke som skal forlænges, er dette nødvendiggjort som følge af en tidligere fjernelse af skillevæg i stueetagen. En ombygning som antagelig er foretaget for mere end 50 år siden, idet sælger i tilstandsrapporten ikke oplyser om indvendige ombygninger. Bjælken har siden fjernelsen af skillevæggen støttet på gulvet i etageadskillelsen, og har ikke i den forgangne tid udviklet skade eller på måde vist, at vederlaget (understøtningen) ikke skulle være tilstrækkelig. Forlængelse kan uden videre ske ved reparation i form af laskning, hvor bjælken påsættes et forlængende bjælkestykke.

For bjælken med brud, må vi konstatere, at bruddet ikke er forårsaget af underdimensionering eller anden overbelastning - der er ikke konstateret tegn på nedbøjning eller lign. på det mere en 110 år gamle bjælkelag. Bjælken viser alene dette meget lokale mindre brud. Taksator vurderer, at bruddet er sket som følge af yder påvirkning, ex. tabt værktøj eller lign.

Da der ikke er påvist forhold, som indikerer at bjælken skulle være underdimensioneret kan udbedring uden videre ske ved laskning i form udskiftning af bjælkestykket med brud.

Laskning er en gammel traditionel reparationsform, som kan udføres af enhver tømrer. Vi vurderer at reparationsudgiften for begge bjælker vil ikke overstige den policemæssige selvrisiko, hvorfor der ikke vil ske afregning fra ejerskifteforsikringen. Skulle reparationsudgiften mod forventning overstige selvrisikobeløbet, er vores forsikringstager velkommen til at sende os et specificeret reparationstilbud, som taksator herefter vil vurdere."

Til dette har klageren den 16/4 2018 bl.a. anført:

"**Murværk**
Med seneste svar var der vedlagt billeder af murværket i øvrige områder, dette er billeder udover det der har været i byggesagkyndig … rapport.

Bjælkelag
I skriver at der ikke er sket noget de sidste 50 år på baggrund af sælgers udtalelser. Dette finder jeg ikke som en troværdig kilde. Da der ikke er noget dokumentation for dette. F.eks. står der samtidigt at der ikke er nedsænket lofter, hvilket ikke er sandt. Derfor mener jeg stadig at den bærende væg kan være blevet fjernet i nyere tid.

At taksator henviser til at bruddet skulle være sket som følge af ydre påvirkninger eks. tabt værktøj eller lignende, opfatter jeg som en absurd tanke. Jeg mener, at det stadig skyldes den manglende bærende væg.

Vurderingen af at bjælken kan repareres ved lasken, virker ikke til at være en gennemtænkt vurdering. Da man ikke kender bjælkelaget bæreevne, efter nedtagelse afbærende væg.

Jeg forlanger ikke et nyt bjælkelag, men at det bliver ansvarligt repareret. Sådan at det igen står klar til at bære overetagen.

Supplerende
I tidligere brev eftersøgte jeg dokumentation for jeres sammenligningsgrundlag med huse af lignende stand. Her er der tale om sten vendt på højkant ved bagmur. Dette har i undladt at svare på. Som huset står i dag er der fare for personskade, pga. manglende stabilitet i væggene. Fordi de ikke ligger ordentlig i forbandt samtidig med at murstenene er vendt på højkant. Dette kan ses ved at gavltrekanterne, væg i soveværelset, og punkt i stuen er sammenstyrtede.

Man bør i øvrigt til hver en tid kunne fjerne celotex plader med ro i sindet, men ikke med sten der bare er stablet ovenpå hinanden på højkant."

Hertil har selskabet den 30/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers seneste bemærkninger og ønsker at fremkomme med relevante bemærkninger hertil.

Forinden dette, og uanset at vi fortsat er af den opfattelse, at forholdet i det hele ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen allerede fordi der er sket konstruktive ændringer efter overtagelsestidspunktet, finder vi det formålstjenligt, at der bliver optaget en samlet og læsbar fotoserie af de omhandlende forhold.

Taksator er derfor d.d. anmodet om at kontakte vores forsikringstager med henblik på aftale om besigtigelsestidspunkt.

Når vi har modtaget de optagne fotos fra vores taksator, og har haft lejlighed til at gennemgå disse, vender vi tilbage."

Heroverfor har klageren den 30/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede fastholder afvisningen, men ønsker nu at fremsætte relevante bemærkninger, hvilket jo i sig selv er prisværdigt, og anfører, at man i så henseende, finder 'det formålstjenligt, at der bliver optaget en samlet og læsbar fotoserie af de omhandlende forhold allerede fordi der er sket konstruktive ændringer efter overtagelsestidspunktet.'

Som meddelt Ankenævnet er der ikke sket konstruktive ændringer siden overtagelsen, og det eneste, der er passeret med huset, som indklagedes taksator ikke allerede har besigtiget, fotograferet og afvist som forsikringsdækket, er, at stenene i bagmuren er begyndt at falde ned, jf. mit brev af 20.03 2018 med dertil hørende fotografier i bilag 1.

Sagen har ikke mindst grundet indklagedes forhold varet længe nok, og der er ingen anledning til at forhale afgørelsen yderligere - og det da slet ikke med indklagedes begrundelse."

Selskabet har herefter den 14/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Som det er Nævnet bekendt, har vi ønsket at foretage en genbesigtigelse bl.a. med henblik på en præcisering og klarlæggelse af de anmeldte forhold samt en mere præcis fotodokumentation. Dette var begrundet med dels at taksator oplyste, at 'det ikke gav mening, at der er sket en delvis nedstyning af mursten uden nogen form for påvirkning, ex indfræsning af el', jf. vores forsikringstagers bilag 1 til skrivelser fra nævnet af 22. marts 2018, dels det hensigtsmæssige i en fuldt oplyst og adresseret fotoserie af de anmeldte forhold, således at der er klarhed over hvilke dele af ejendommens vægge, der vises.

Sikrede har ikke ønsket at medvirke til dette, og vi er dermed afskåret fra at oplyse og vurdere de seneste oplysninger, herunder også den fotoserie, som vores forsikringstager har optaget, da disse ikke er adresseret.

Vi skal derfor i det hele henvise til vores indstilling til Nævnet af 28. februar 2018, hvor vi særligt skal henlede opmærksomheden på de to murområder, som vi allerede har anerkendt som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen og som tilsyneladende fortsat inddrages i klagesagen.

Vores forsikringstagers seneste bemærkninger til Nævnet er forelagt taksator, og vi sender her vores kommentarer.

13. 91840

Svarskrivelse, sendt fra nævnet 22. marts 2018:
Ad punkt 1)
Vi noterer os, at forsikringstagers ikke betragter den aktuelle renovering som omfattende. Det er dog fortsat vores opfattelse at en renovering, som omfatter:
• Nedtagning af hele loftkonstruktionen undtagen bjælker i en del af beboelsen, så opvarmning ikke er muligt, da der er åbent op til uisoleret tag,
• Fjernelse af vægbeklædning, gerichter mv.,
• lndfræsning af el i bagmur,

har en karakter og et omfang, som er så omfattende, at vi ikke kan vurdere det anmeldte forhold, da celotexplader, som er en væsentligt del af det anmeldte forhold, er fjernet.

I relation til ejerskifteforsikringen er en renovering af denne karakter og omfang udtryk for, at der er foretaget konstruktive ændringer. På tidspunktet hvor sagen anmeldes til os, er de bygningskonstruktioner, som anmeldelsen omhandler, ændret i et sådan omfang, at bygningskonstruktionerne ikke fremstår, som de fremstod på tidspunktet hvor forsikringstageren overtog ejendommen. Ændringerne bevirker, at vi ikke kan foretage en vurdering af forholdene på overtagelsestidspunktet.

Vores taksator bemærker i øvrigt, at: 'Når man fjerner en etageadskillelse kan husets stabilitet i en vis grad være svækket, idet skivevirkningen er delvis fjernet. Dette må anses som en ændring i bygningens konstruktion og virkemåde'.

Ad punkt 2)
Ejerskifteforsikringen skal ikke vurdere bagmures stand som en isoleret bygningsdel, men derimod bygningsdelen som helhed, som den fremstod på overtagelsestidspunktet med celotexplader.

Det er fortsat vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at bygningsdelen, bagmur med puds og celotexplader, ikke fremstod stabil på overtagelsestidspunktet.

Ad punkt 3)
Til forsikringstagers bemærkninger af byggeteknisk karakter anfører taksator, at 'teksten er skrevet lidt uforståeligt', men besvarer i det følgende som taksator forstår det anførte.

'Om der er sket skade i forbindelse med nedbrydningsarbejdet, eller svækkelser i forbindelse med fx indfræsning af elkabler i bagmuren efter overtagelsen, vides ikke. Jeg forstår ikke at der beskrives en sammenhæng mellem muren ved etageadskillelsen og gavltrekanterne. Det der aktuelt menes med gavltrekanterne må være den helt øverste del af gavlene, over hanebåndene, over 1 sal. Etageadskillelsen - som delvis er fjernet - er en hel etagehøjde under hanebåndene - så der er ingen sammenhæng mellem området over hanebåndet og etageadskillelsen (mellem stue og 1. sal/tagrum). At der mangler en halv sten på et område af gavltrekanten svækker ikke underliggende murværk. Gavltrekanterne var udvendigt uden usædvanlige forhold ved min besigtigelse. At der på lokale områder på en gavltrekant i et hus fra 1906 kan være svækkelse mv. på bagmuren i gavltrekanter over hanebåndene, anses ikke usædvanligt. Den aktuelle udførelse og stand af gavltrekanterne over hanebåndene, havde ikke medført usædvanlige forhold, ud over tilstandsrapportens beskrevne skader - ved besigtigelsen. Murværket i gavltrekanterne har sin tiltænkte

funktion nu mere end 2½ år efter overtagelsen, så derfor anser jeg ikke standen som et dækningsberettiget forhold. Opmuring af en halv sten i bagmuren på en gavltrekant over hanebåndet beløber sig til mindre end selvrisikoen, særligt når der også indregnes at vi dækker med 63 % pga. alder. Det vurderes en opmuring af en halv sten i en gavltrekant vil udgøre maksimalt ca. 5.000 kr. inkl. moms (maks. 8 timer og materialer)'

Taksator bemærker i øvrigt, at foto i bilag 2, som forsikringstager henviser til er i meget dårlig kvalitet og fremstår i fuldstændig sort. Taksator har i stedet henvist til forsikringstagers billeder fra anmeldelsen (bilag 5 i indstilling) samt egen taksatorfotorapport (bilag 6).

På baggrund af taksator bemærkninger fastholder vi, at forsikringstager ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Blot for fuldstændighedens skyld, har vi medsendes taksators vurdering af udbedringsomkostninger, som under alle omstændigheder ikke overstiger ejerskifteforsikringens selvrisikobeløb.

Ad punkt 4)
Vi fastholder, at vi allerede har ydet dækningstilsagn til den del af murværker, der ikke er muret i forbandt og som opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb. For den øvrige del af murværket fastholder vi, at dette er opmureret i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende i 1906, hvor ejendommen bliver opført.

Forsikringstager henviser til murerskik, som er langt yngre - vi skal henvise til samme hjemmeside som sikrede: … hvor det bl.a. fremgår: 'Normer og regler for murværksområdet tager udgangspunkt i Bygningsreglementet, BR0B, som fastsætter hvilke normer og standarder, der skal anvendes ved projektering og udførelse af bygninger i Danmark'

Bestemmelser eller anvisninger i bygningsregulativet fra 2008 kan ikke anvendes som for en ejendom opført i 1906.

Ad punkt 5)
Det er ejerskifteforsikringens skadebegreb, der er afgørende i den samlede vurdering af det anmeldte. Sammenligningsgrundlaget er derfor et tilsvarende hus af samme alder i normal god stand ved overtagelse mv., og således inden de aktuelle nedbrydningsarbejder blev igangsat.

Det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at det anmeldte forhold udgør en skade under ejerskifteforsikringen.

Vores forsikringstager har ikke godtgjort at den del af murværket, som er muret med sten på højkant i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi må derfor konstatere, at bagmuren har fungeret som bagmur i et utal af år og i hvert fald tjent som stabilt grundlag for de celotexplader som var på overtagelsestidspunktet.

Ad punkt 6)
En ejendoms konstruktioner er ikke alene de bærende konstruktioner, men også de omkringliggende konstruktioner. Taksator anfører i øvrigt til forsikringstagers bemærkninger: 'Loft og gulv er en del af etageadskillelsen, dog ikke en del af den bærende konstruktion som bjælkerne i etageadskillelsen. En skillevæg kan være både bærende og ikke bærende. Jeg forstår ikke helt hvad der

menes med det beskrevne. Jeg tror dog der med 'udligning' menes udveksling. Det er der ikke noget usædvanligt ved. Bagmuren hvor bjælkerne er aflagt (gavlen mod syd) har gennem mange år bevist sin holdbarhed. Der er tale om en meget kort forlængelse af den bjælke der har været aflagt uden vederlag i modsatte ende af gavlen mod syd, som jeg erindrer det. Forlængelsen er så kort at den alene skal overføre en tværkraft, ikke moment, da det er tæt ved understøtningen. En forlængelse på begge bjælkesider med en gennemgående boltesamling, er en helt sædvanlig løsning, som kan gøres uden beregning af de fleste tømrere. Forlængelsen kan gøres for et mindre beløb end selvrisikoen. Vi talte om dette ved min besigtigelse. Kunden gav udtryk for sin forståelse for min uddybende forklaring, og oplyste meget tydeligt at ejerskifteforsikringen ikke skulle viderebehandle sagen. Den anden bjælke - som jeg erindrer det - havde et brud. Om årsagen til bruddet på bjælken evt. kan være pga. nedbrydningen efter overtagelsen vides ikke. Bjælken kan enten forstærkes på begge bjælkesider med en gennemgående boltesamling eller udskiftning. Dette kan gøres for et mindre beløb end selvrisikoen. Vi talte også om dette ved min besigtigelse. Kunden gav igen udtryk for sin forståelse for min uddybende forklaring, og oplyste igen meget tydeligt at ejerskifteforsikringen ikke skulle viderebehandle sagen. Jeg er derfor uforstående over at bjælkerne nu genoptages som en sag hvor der består uenighed. En beregning anses i begge tilfælde helt unødvendig, idet der i begge tilfælde kan foretages reparation (evt. udskiftning) i sædvanlige dimensioner for konstruktionen, som eksisterende. En reparation (evt. udskiftning) i større dimension (eller bedre trækvalitet) end eksisterende påvirker ikke prisniveauet for udbedringen nævneværdigt. Også af denne grund anses udgifter til yderligere dokumentation ikke rimelig eller nødvendig'

Forsikringstager henviser til vurdering fra sin rådgiver ... Med al respekt, men [rådgiveren] er ikke beskikket bygningssagkyndig, ingeniør eller lign. Vi må ligeledes her fastholde, at der ikke er påpeget forhold, som indikerer, at bjælkerne skulle være underdimensioneret, hvorfor vi også af den grund må fastholde, at der kan ske gængs og sædvanlig reparation.

Ad punkt 7)
I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 23, og specificerede i punkt 23.3, dækkes rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning, hvis udbedring af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Allerede fordi der er tale om et forhold, som ikke er omfattet af forsikringen kan vi ikke tilbyde, at yde dækning til genhusning.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at vores forsikringstagers krav vedrørende genhusning er nødvendiggjort som følge af ombygningsarbejderne, og ikke det anmeldte forhold vedrørende de nedtagne celotexplader.

Vores forsikringstager kontaktede os i september 2017 med anmodning om genhusning, da huset ikke kunne opvarmes, idet konstruktionerne var åbne (den fjernede etageadskillelse). Allerede på dette tidspunkt meddelte vi forsikringstageren, at ejerskifteforsikringen ikke kunne tilbyde dækning til genhusning i forbindelse med renoveringen, men derimod alene i forbindelse med en dækningsberettigende skade, jf. ovenfor.

Ad punkt 8)
Som vi tidligere har anført dækker ejerskifteforsikringen ikke bristede forventninger, men derimod egentlige skader, som defineret i forsikringsbetingelserne. Ejendommen er opført i 1906, og

vil derfor i sin helhed fremstå som en ejendom, der er mere end 100 år gammel. Forventningerne til ejendommen må derfor afstemmes i dette forhold. Taksator anfører:

'Forventninger til murværket ud fra det område med en manglende dør, er bristede forventninger. Forventninger til at bjælkelaget skulle være udført efter nyere praksis er bristede forventninger. Der var ikke krav til beregning af et bjælkelag på husets opførelsestidspunkt. Derfor kan bjælkelag fra 1906 virke mere eftergivende end nyere bjælkelag, beregnet og udført efter nutidige krav. En 'opdatering' af et fritlagt bjælkelag i forbindelse med en renovering af etageadskillelsen, er ikke relevant i forbindelse med ejerskifteforsikringen. I forbindelse med den igangsatte og påtænkte renovering af en ejendom fra 1906 er det fuldt ud forventeligt at der vil komme forhold som ikke har kunnet forudses. Der kan i den forbindelse også forventes/påregnes uforudsete udgifter af ikke ubetydelige størrelse. At forvente der blot skulle repareres fuger og pudses vægge, hvorefter væggen kunne tjene som grundlag for maling, er ikke et realistisk forventningsniveau til et hus af den aktuelle alder - særligt set i lyset af der var celotex på væggene. Om forventningerne har været urealistiske og måske ikke kan gennemføres, er ikke relevant i forbindelse med ejerskifteforsikringen'

Ad punkt 9)
Vi har ikke bemærkninger til selve anmeldelsen.

Derimod påberåber vi os betingelsernes punkt 3.3. samt 3.4, om sikredes sandsynliggørelse af forsikringsbegivenheden samt nedrivning og fjernelse uden selskabets medvirken/samtykke. Vores forsikringstager har fjernet såvel celotexplader samt pudslaget fra væggene forinden forholdet anmeldes til os, og dermed er vi afskåret fra at vurdere om væggene var stabile på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Vi må derimod konstatere, at bagmur med celotexplader på overtagelsestidspunktet oktober 2015 fremstod stabile, da anmeldelsen sker hen ved et år efter overtagelsen. Derudover noterer vi os, at der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger, og endelig indikerer salgsmaterialet, at der ikke skulle være udfordringer med væggene.

Vores forsikringstager har derfor ikke sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår selve bagmurens beskaffenhed dækker ejerskifteforsikringen ikke skuffede forventninger, som tidligere anført.

Svarskrivelse, sendt fra nævnet den 18.april 2018:
Ad murværk:
Billedmateriale var ikke medsendt.

Ad Bjælkelag:
Vi har ikke grundlag for at betvivle sælger oplysninger.

Der er ikke forhold i sagen, som indikerer, at bjælkelaget skulle være under dimensioneret. Forsikringstager har ikke godtgjort, at en almindelig, gængs og anerkendt reparation ikke kan finde sted.

Ad supplerende:

Som vi har nævnt tidligere skal ejendommens vægge ikke vurderes som de fremstår i dag, men derimod som de fremstod på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, hvilket vil sige med puds samt celotexplader. Der er ikke forhold i sagen, som indikerer, at væggene på overtagelsestidspunktet ikke fremstod stabile. Det er vores opfattelse, at bagvæggen i det væsentligste er fra ejendommen opførelse i 1906, og murværket svarer hertil."

Hertil har klageren bl.a. anført:

"Punkt 1.
Bare lige for at klargøre seneste situation, jeg sendte et 'klagebrev' hvor jeg udtrykte at jeg ikke kunne se mening i en genbesigtigelse, da der ikke er sket andet nyt siden i [selskabet] tog en fotoserie sidst, ud over de 2 punkter i vil dække med jeg mener det var 20.000 kr. er styrtet sammen. Trods min manglende forståelse for ønsket om en fotoserie, aftalte jeg stadig tidspunkt til gen besigtigelse af huset med taksator, hvilket i aflyste …

Punkt 2.
Det fremkommer ret tydeligt at vi har meget forskellige syn på hvad der er bærende konstruktion, og hvad man kan gøre ved et gammelt hus. Jeg er fortsat af den mening at det til hver en tid være muligt at udskifte ulovlige, brandfarlige celotexplader samt nedtage lofter incl. Forskalling.

Punkt 3.
At man ikke kunne se den ringe stand og fejlkonstruktion af bagmuren på grund af celotexplader, er grunden til at jeg mener at denne sag er relevant for ejerskifteforsikring, da det bliver omtalt som en forsikring der dækker 'fejl og mangler, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten'

Punkt 4.
Angående sammenhængen mellem de sammenstyrtede punkter og gavltrekanten er, at husets bagmur tydeligt ikke har bevist sin holdbarhed, som i påstår. Den ene gavltrekant (i bagmuren) er manglende/sammenstyrtet og den anden er ved at styrte sammen.

Punkt 5.
Angående genhusning var det jo ikke 'bare' fordi der var koldt, at jeg mente det var på sin plads, men fordi dette tydeligvis er en skade for ejerskifteforsikringen, da der ikke står nævnt noget i tilstandsrapporten om at væggene står og falder fra hinanden, hvilket efter min vurdering udgøre fare for personskade."

Selskabet har den 19/9 2018 bl.a. anført:

"Ad 1.
…
Såfremt der er sket en misforståelse, beklager vi dette.

Vi mener fortsat, at det er formålstjenligt med en præcis fotoserie, hvorfor vi d.d. har anmodet taksator om at igangsætte dette.

For ikke at sinke sagen, har vi anmodet taksator om at prioritere sagen, ligesom vi her sender vores aktuelle bemærkninger. Skulle taksators besøg på ejendommen medføre yderligere bemærkninger, vender vi straks tilbage med dette.

Ad 2.
Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt hele ejendommen og dermed alle ejendommens konstruktioner, uanset om disse er bærende eller ej. Vi har ingen bemærkninger til udskiftning og nedtagning af bygningsdele. Ejerskifteforsikringen kan imidlertid alene yde dækning, såfremt der er indtrådt skade som defineret i forsikringsvilkårene.

Ad 3.
Bagmuren svarer til, hvad man kan forvente af en ejendom opført 1906. Ejerskifteforsikringen har allerede ydet dækning til de dele af murværket, som er svækket. De dele af murværket, som ikke er svækket, men blot ikke opfylder vores forsikringstagers forventning, er ikke omfattet af ejerskifteforsikrings dækning.

Ad 4.
Bagmuren med celotexplader har gennem mange år vist deres bæredygtighed. Det er først efter celotexpladerne fjernes, at den gamle bagmur bliver synlig, og vores forsikringstagers forventninger skuffes.

Vi noterer os endvidere, at bagmuren ikke er faldet sammen i forbindelse med selve fjernelsen af celotexpladerne, hvor arbejdsprocessen trods alt indebærer en ikke uvæsentlig påvirkning af bagmuren.

Som tidligere oplyst er det ikke usædvanligt, at bagmuren ikke er ført op i gavltrekanten i en ejendom fra 1906. Det kan derfor ikke antages, at gavltrekanten mangler eller skulle være styrtet ned før forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

For så vidt angår den anden gavltrekant skal vi nævne, at det ikke er usædvanligt, at murværk med denne alder ikke fremstår 'snorlige'. Skævheder og udfald er sædvanlige, og svækker heller ikke nødvendigvis murværket.

Vi har anmodet taksator om at genbesigtige ejendommens gavltrekant i forbindelse med fotooptagelserne.

Ad 5.
Ejerskifteforsikringen dækker rimelig og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i forbindelse med dækningsberettigende skader. Generelt er der ikke tale om et dækningsberettigende forhold, hvorfor det ikke har været nødvendigt, at vurdere om der skal ydes genhusning.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi tilføje, at det i øvrigt er vores opfattelse, at genhusning er nødvendiggjort af vores forsikringstagers egne ombygningsarbejder, hvilket bekræftes af sagens eksisterende fotos sammenholdt med fotos i salgsopstillingen."

Selskabet har den 26/9 2018 til nævnet supplerende anført:

"Vi skal her vende tilbage til ovennævnte klage, idet vores forsikringstager har meddelt, at han ikke ønsker besigtigelse, jf. vedlagte mailkorrespondance. Det er herefter ikke muligt, at få optaget en fuldstændig fotoserie, som viser det konkrete og aktuelle forhold på ejendommen. Vi må derfor blot henvise til sagens eksisterende fotos med vores bemærkninger.

Vi skal dog særligt gøre opmærksom på, at det er vores opfattelse, at vores forsikringstagers billeddokumentation ved bilag 1 fremsendt fra nævnet den 22. marts 2018, som viser delvist nedfaldne sten dels er område om vi allerede har ydet dækning til dels at sammenstyrtningen er sket som følge af efterfølgende svækkelse, idet vores forsikringstager har fræset ud til elkabler i væggen, jf. taksators fotorapport, foto med teksten 'Stue ved seng' (bilag 6).

Hertil har klageren den 27/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har pr. 26/9 2018 afvist anmodning, om genbesigtigelse af mit hus med følgende meddelelse. Nu syntes jeg vi skal tale sandt, vi aftalte pris tit at genbesigtigelsen skulle finde sted som foreslået da du ikke havde andre tider inden for nær fremtid. Efterfølgende modtager jeg en mail fra … hvor tiden bliver aflyst. Da der stadig ikke er nogen grund til engenbesigtigelsen afviser jeg denne gang denne. Der er ikke sket noget nyt siden din sidste besigtigelse med dertilhørende billeder. Medmindre at grundlaget er at i har indset jeres fejlvurdering og vil vurdere alternative metoder til opførelse af ny bagvægskonstruktion.
…
Ud over hvad der står i mailen, har jeg ingen kommentaren til det, udover at hvis ankenævnet vurderer i afgørelsen, at det er nødvendigt med en genbesigtigelse er jeg åben for dette. Jeg har for en god ordens skyld vedlagt 'tydeligere' billeder af begge gavltrekanter, hvor man tydeligt kan se at de har været opført, men er sammenstyrtet."

Selskabet har den 26/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Genbesigtigelse</u>
For så vidt angår besigtigelse, kan vi oplyse, at vi ikke har behov for genbesigtigelse. Besigtigelse skulle alene gennemføres for at tydeliggøre de anmeldte forhold med en fuldstændig fotoserie.

<u>Gavltrekanter:</u>
Vi vedlægger vores taksators bemærkninger af 8. oktober 2018 (bilag 12), som viser, at forholdene på de af vores forsikringstager fremsendte fotos, allerede bestod på tidspunktet for vores besigtigelse den 15. september 2017. Taksator anfører, at vi (naturligvis) ikke med sikkerhed kan sige, at forholdene er forårsaget af ombygningen, men henset til ombygningens omfang og karakter er det meget sandsynligt. Vi skal erindre om, at etageadskillelsen stor set er fjernet.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde vores indstilling, idet vi finder, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet den 9. oktober 2015 forelå en dækningsberettigende skade."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 16/11 2018, 17/12 2018 og 23/12 2018. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten dateret 21/8 2015 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Gavlvæggen mod nord har været muret om. Gavlvæggen er meget skæv på hjørnet mod nordvest.
	K2	Flere afskallede mursten og revnede fuger på gavl mod syd. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Revne i gavlvæggen mod nord.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Ca. 50 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
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? **Nyt tag og vinduer og døre for ca. 15 år siden.**	☒	☐	☐

Af vurdering dateret 18/9 2017 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"**1. Beskriv hvad der er skadet?**
Ejer har fjernet celotexplader og puds af indvendige yder vægge, primært på gavle. Det kan konstateres at bagmur er opført som ¼ stens tegl væg, og at der flere steder er manglende vedhæftning mellem teglsten, hvilket kan medføre nedstyrtning af bagmur.

2. Hvor er skaden placeret?
Skader er placeret i bagmur på begge gavle

3. Hvor stort er omfanget?
Dele af begge gavles bagmur som er løse skal mures om i alt ca. 50 m2 Da hulmursisolering i dag er bestående af løse flamingo kuler, vil der skulle indbygges ny isolering.

4. Hvad er årsagen til skaden?
Jeg tror huset oprindeligt er opført som massiv 1 stens murer yder mure, som så er ændret ved at fjerne den inderste ½ sten til en ¼ sten med isolering. Dette er en svagere konstruktion, som er følsom over for selv små sætnings skader. Derudover kan jeg ikke konstatere om der er brugt binder til fastholdelse at ¼ stens bagmur. Hvis ikke der er brugt binder er der stor risiko for at bagmuren styrter sammen.

5. Hvordan kan skaden repareres?
Nedbrydning, samt opmuring af løst murværk

6. Hvad koster udbedring af skaden?
Overslagspris kr. excl. moms 75.000,00

7. Hvad er alderen på den beskadiget bygningsdel?
Jeg skønner huset er fra først i 1900'erne og ændringer skønner jeg til udført i 80'erne."

Af byggeteknisk gennemgang dateret 28/9 2017 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"[Byggesagkyndige] er blevet tilkaldt for byggeteknisk gennemgang af en nylig erhvervet ejendom som er ifølge BBR er opført 1906. Nuværende ejer har haft ejendommen ca. 2 år og er for nylig påbegyndt en renovering hvorved flere konstruktionsfejl er opdaget. Gennemgangen giver anledning til følgende bemærkninger.

Ved gennemgang af indvendig murværk kan det konstateres at bagmurerne er opført med stenene liggende på højkant, derved udnyttes stenens styrke ikke optimalt. Ydermere er der ikke muret i forbandt hvorved væggen ikke har nogen stabilitet. Hvilket betyder at der potentiel fare for sammenstyrtning af bagmure.

Væggene er generelt ustabile og det vurderes ikke at være en gængs anvendt metode til at mure bagmure op. Ydermere vurderes det at bagmure er monteret efter at ejendommen er opført for at opnå bedre isolering. Bagmure udformet på denne måde vurderes at være en konstruktionsfejl, idet der blandt andet ikke er styrke i murværket

I stuen ses det at der er lavet en udveksling i bjælkelaget, sandsynligvis fordi man har fjernet en væg tidligere.

Det kan konstateres at denne bjælke ikke har korrekt vedlag, hvorfor den ikke kan betragtes som bærende.

Som følge af manglende bæreevne kan det konstateres at der er brud i mindst en bjælke i etageadskillelsen.

Konklusion
Undertegnede har kontaktet udførende murer og murcenteret ved Teknologisk institut for afklaring om udførelsen af bagmure har været brugt i ældre byggeri. Der var ingen som havde kendskab til denne metode, samt at hvis der ikke er et forbandt med minimum en kvart sten er murværket ikke at betegne som holdbart. En hypotese er at dette kan være lavet i mellem krigsårene hvor der var materialeknaphed. Det vurderes at bagmure ikke er opført af en uddannet håndværker men af en ikke faglært person som har lavet disse konstruktionsfejl.

For at opnå et holdbart murværk skal bagmure, uden korrekt forbandt, mureres om samt der isoleres således at der kan opnås et energimærke som ejendommen havde ved køb.

Den udvekslingsbjælke som er monteret er for kort og mangler derfor korrekt vederlag. Der skal monteres en bjælke i en længde således den kan få vederlag på skillevæg og bagmur, i bagmur monteres evt. en søjle som understøtning. Den defekte bjælke skal forstærkes eller udskiftes. Det vurderes at en konstruktionsingeniør skal beregne udveksling bjælke og forstærkning af defekt bjælke.

Det vurderes yderlig at disse konstruktionsfejl er kraftigt værdiforringende for ejendommen, således at den ikke svarer til den handlede pris."

Nævnet har desuden fået forelagt fotos af murværket, bjælkelaget og af husets indretning i salgsmaterialet.

Af forsikringsbetingelserne 2535003 fremgår bl.a.:

"**3. Anmeldelse af skade**
…
3.1
Du skal så vidt muligt begrænse eller afværge skade. Selskabet kan træffe foranstaltninger med samme formål.
3.2
Sker der en skade, skal selskabet snarest muligt have en anmeldelse med så fyldestgørende oplysninger som muligt.
3.3
Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold.
3.4
Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.
…
14.1 Selvrisiko
Forsikringen har en selvrisiko på 5.000 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 50.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse
Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

15. Hvad er dækning betinget af
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3

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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
23. Følgeudgifter
Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:
…
23.3
Rimelige og nødvendige merudgifter t il genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset – der er opført i 1906 – den 9/10 2015. Den 31/8 2016 anmeldte klageren, at bagmuren bag fjernede celotexplader manglede bæreevne i stue og soveværelse, idet bagmurene var muret op med murstenene på højkant og nogle steder ikke var muret i forbandt. Klageren opdagede forholdene i forbindelse med en renovering af huset, hvor han blandt andet havde fjernet indvendige celotexplader og bagmurens pudslag. Den 6/9 2017 anmeldte klageren desuden, at to bjælker i husets etageadskillelse var defekte, idet den ene bjælke var for kort og havde forkert vederlag, og den anden bjælke havde et brud.

Klageren kræver, at selskabet erstatter udgiften til at få bagmurene muret om. Klageren ønsker desuden, at selskabet dækker forholdene vedrørende de to bjælker i etageadskillelsen, og at der foretages ingeniørberegninger vedrørende bjælkernes bæreevne. Endelig kræver klageren, at selskabet betaler udgifter til genhusning.

24. 91840

Klageren har anført, at bagmurene er ustabile, at der derfor er risiko for personskade, og at en del af bagmurene er faldet sammen under sagens behandling for nævnet. Klageren har også anført, at bjælkelaget er underdimensioneret, og at bjælkelaget som følge heraf ikke har tilstrækkelig bæreevne.

Selskabet har oplyst, at man har anerkendt at dække en udbedring af de dele af murværket, som ikke er muret i forbandt, og har på denne baggrund tilbudt klageren en erstatning på 7.600 kr. efter aldersafskrivning og fradrag af selvrisiko. Selskabet har afvist at udbetale erstatning for den resterende del af murværket med henvisning til, at klageren har foretaget konstruktive ændringer af konstruktionen ved at fjerne celotexpladerne, fjerne pudslaget på bagmuren, fræse elkabler i murværket samt fjerne etageadskillelsen, og at det derfor ikke er muligt at vurdere konstruktionens stabilitet på tidspunktet for klagerens overtagelse af huset.

Selskabet har afvist forholdene vedrørende bjælkelaget med henvisning til, at forholdene er uden forbindelse til hinanden, hvorfor der skal beregnes selvrisiko for hvert forhold, og at udbedringsudgiften til udbedring af skaderne på hver af bjælkerne ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til genhusning med henvisning til, at det er klagerens egne renoveringsarbejder, der har nødvendiggjort genhusning.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til de almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at de anmeldte forhold udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Princippet er også angivet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

<u>Murværk</u>

Klageren kræver erstatning svarende til at få muret bagmurene om. Selskabet har anerkendt at dække den del af murværket, som ikke var muret i forbandt, og har tilbudt klageren 7.600 kr. i erstatning efter aldersafskrivning og fradrag af selvrisiko. Selskabet har afvist at dække udgiften

til reparation af det resterende murværk med henvisning til, at klageren har foretaget konstruktive ændringer i konstruktionen, og at det som følge heraf ikke er muligt at vurdere bagmurens stabilitet på overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at parterne er enige om, at klageren har fjernet celotexplader, pudslaget på bagmurene samt gulve og lofter i etageadskillelsen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 fremgår det, at forsikringen dækker forhold, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter rapporternes udarbejdelse, men inden klagerens overtagelse af ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at husets bagmure var ustabile eller var skadede i øvrigt i et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår murværket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har fjernet pudslaget fra bagmurene, hvilket efter nævnets vurdering indebærer en betydelig påvirkning af det bagvedliggende murværk, og at det derfor er overvejende sandsynligt, at den mulige ustabilitet i murværket er opstået i forbindelse hermed.

Nævnet har også lagt vægt på at huset er fra 1906, at konstruktionen ifølge klagerens sagkyndige kan være opført "i mellem krigsårene, hvor der var materialeknaphed", og at konstruktionen har kunnet holde, siden den blev opført.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at der under sagens behandling for nævnet er en del af bagmuren, der er faldet sammen – kan ikke føre til andet resultat.

<u>Bjælkelaget</u>

26. 91840

Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til at få foretaget ingeniørberegninger af bjælkelagets bæreevne og til udbedring af forholdene vedrørende de to bjælker. Den ene bjælke er for kort, efter der tidligere er blevet fjernet en indvendig væg i huset, og den anden bjælke har et brud.

Selskabet har afvist forholdene vedrørende bjælkelaget med henvisning til, at forholdene er uden forbindelse til hinanden, hvorfor der skal beregnes selvrisiko for hvert forhold, og at udbedringsudgiften til udbedring af skaderne på hver af bjælkerne ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Selskabet har oplyst, at det er dets taksators vurdering, at forholdet vedrørende den for korte bjælke kan udbedres ved reparation i form af laskning, hvor den for korte bjælke påsættes et forlængende bjælkestykke. Ifølge selskabets taksator kan bjælken med brud repareres ved laskning i form af udskiftning af bjælkestykket med brud.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14.2 fremgår det, at "Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har anset skaderne på bjælkerne som to selvstændige forhold. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udgifterne til reparation af forholdene vedrørende bjælkelaget i husets etageadskillelse overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse for så vidt angår bjælkelaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at de to bjælker ikke kan repareres som foreslået af selskabet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, som indikerer, at konstruktionen skulle være underdimensioneret, at sælgeren af huset har oplyst, at der ikke er foretaget

større indvendige renoveringer i de ca. 50 år, sælgeren havde ejet huset, og at konstruktionen har kunnet holde, siden den indvendige væg blev fjernet.

Genhusning

Klageren kræver, at selskabet dækker hans udgifter til genhusning og har anført, at bagmurenes beskaffenhed har gjort huset ubeboeligt.

Selskabet har anført, at huset ikke er blevet gjort ubeboeligt på grund af dækningsberettigede forhold, men at huset derimod er gjort ubeboeligt på grund af klagerens egne renoveringsarbejder.

Af forsikringsbetingelserne punkt 23.3 fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at huset er ubeboeligt på grund af et dækningsberettigende forhold. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår genhusning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på anmeldelsestidspunktet var i gang med en gennemgribende renovering af huset, hvor han blandt andet havde fjernet alt inventar fra huset og fjernet etageadskillelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at størstedelen af forholdene vedrørende bagmuren ikke er omfattet af ejeskifteforsikringen, jf. ovenfor.

28. 91840

Som følge heraf, og da det i øvrigt af klageren anførte ikke kan føre til dækning under den tegnede forsikring

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings