

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2021 blev i sag nr. 96054:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og er overtaget af klageren den 15/7 2017. Af tilstandsrapport af 7/6 2017 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Fugerevne i gesims om altan/karnap.
	K2	Der er revnedannelser og nedfaldet forskelling (tætning) mellem murværk og tagbelægning mod nord.
	K2	Der er områder med porøse og udfaldne fuger mod syd, vest og øst. Note: Fuger er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
2.4 Altaner	K1	Der er revnedannelser i altanens støbte rækværk.

Nævnet har under sagsnr. 92626 tidligere taget stilling til krav fra klageren på forsikringsdækning for skader angående ustabil tagkonstruktion og udbulinger mv. af murværk øverst på facader. Sagen er på klagerens foranledning blevet genoptaget af nævnet. Af nævnets afgørelse af 1/5 2019 i sag 92626 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, som er opført i 1930, den 15/7 2017. I anmeldelse af 8/11 2017, har hun under henvisning til en indhentet arkitektudtalelse anmeldt, at tagkonstruktionen er ustabil, og at den øverste del af murværket på ejendommens østlige og vestlige sider er ude af lod.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96054

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at tagkonstruktionen er ustabil og tilbudt at yde erstatning i overensstemmelse med to tilbud stabilisering af tagkonstruktionen fra en tømrer, som selskabet har indhentet, således at klageren selv kan vælge, hvilken af udbedringsmetoderne i de to tilbud hun ønsker. Hvad angår murværket, har selskabet under henvisning til en udtalelse, som det har indhentet fra en murer, anført, at forholdet – når stabiliseringen af tagkonstruktionen er udført – alene vil være af kosmetisk karakter, og at murværket maksimalt buler ud med 10 cm, jf. målinger udført af selskabets taksator. Forholdet er der derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

...

Klageren har heroverfor anført, at selskabet ud over en stabilisering af tagkonstruktionen også skal dække reparation/ommuring af skaderne på murværket på ejendommens østlige og vestlige sider.

...

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at den stabilisering af tagkonstruktionen, som selskabet har tilbudt, medfører, at man omfordeler kræfterne, således at tagkonstruktionen kun afgiver et lodret tryk mod murværket. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets tilbud om stabilisering er utilstrækkeligt. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet betale for, at der foretages yderligere tiltag til stabilisering af tagkonstruktionen end tilbudt af selskabet.

Spørgsmålet er herefter, om udbulingerne af murværket på øst og vestsiden udgør dækningsberettigende følgeskader.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at udbulingerne har nogen konstruktiv betydning eller et omfang i øvrigt, der kan føre til, at selskabet skal dække en reparation/ommuring af murværket.

Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at det er oplyst, at de indvendige vægge er i lod, at der ikke er konstateret revner i murværket eller fugerne af betydning, og at murværket skønnes fuldt bæredygtigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold."

Klageren har i mail af 26/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Efter Ankenævnets afgørelse blev der taget hul ind til skunken (*det var nødvendigt at lave hul selv, da huset ikke har en skunklem*) og en undersøgelse i forbindelse hermed viser, at huset er fejlkonstrueret fra opførelsen. Dette blev der ikke taget stilling til i den første afgørelse. Det tilbud som Dansk Boligforsikring havde afgivet, var lavet uden en forundersøgelse af problemets omfang og uden der var blevet åbnet ind til skunk. Dermed havde Ankenævnet ikke mulighed for at træffe afgørelse på et oplyst grundlag.

Da huset er fejlkonstrueret ved opførelsen, bør Ankenævnet genoptage sagen på baggrund af følgende:

1. Dansk Boligforsikring har allerede anerkendt, at der er en dækningsberettiget skade på tagkonstruktionen mod vest, men da huset er fejlkonstrueret, eksisterer skaden i begge sider. Derfor bør de på samme måde anerkende skaden på østsiden, da den er helt sammenlignelig med vestsiden. Det er ulogisk, at man anerkender skaden i den ene side, men ikke en identisk skade i den anden side af huset.

2. På grund af fejlkonstruktionen er der igen foretaget en måling af udbulningen på muren mod øst og vest. Der er her klart tale om kritiske skader, som bør dækkes af vores ejerskifteforsikring. Udbulningerne på murværket er så store, at der er en reel risiko for brud, eksempelvis i hårdt vejr. Det er derfor ikke nok at man alene foretager en stabilisering af tagkonstruktionen indefra, man skal samtidig ommure på øst og vestsiden.

Der er altså tale om kritiske skader i begge sider af huset – både på tagkonstruktion og mur – den eneste forskel på de to sider er, at der er en lille udbygning ved entreen på østsiden, som gør skaden mindre synlig på muren end på vestsiden. Det ændrer dog ikke ved, at skaderne er identiske og dermed bør behandles på samme vis. Det vil sige en stabilisering af tagkonstruktionen mod øst og vest samt at muren mod øst og vest ommures."

Af notat af 19/4 2020 fra arkitekt, rekvireret af klageren, fremgår bl.a.:

"Jeg har, efter aftale, genset ydermure og nu også besigtiget i skunkrum mod vest, på jeres hus.

Huset er opført af 30 cm hul mur og tækket med sadeltag med tegl-tagsten. Taget er en trempelkonstruktion som det fremgår den originale tegning fra opførelsen og som det ses i skunk.

Mur buer ud foroven mod vest hele vejen mellem hjørner, midt på fra ca. 1,8 m under gesims er mur 15-18 cm ude af lod. Mod øst er mur noget mindre ude af lod, ca. 4-5 cm 1,8 m under gesims. Dette skyldes at der er en udbygning med entre, som giver lidt stabilisering. Tag og tagrender har lignende bue.

Det kan i skunk konstateres at søm i forskalling under, senere opsatte, gipsplader er trukket ca. $\frac{3}{4}$ ud af de lodrette stolper og at forskalling dermed ikke er tilstrækkeligt fastholdt (foto medsendes).

Der er tale om en kritisk skade, som er en følge af at huset er fejlkonstrueret fra opførelsen og at øverste del af facader, over tid, er trykket ud af tagets vægt. Dette tryk vil fortsætte og på et tidspunkt vil der ske brud, først mod vest og senere mod øst.

For at undgå at der sker et egentligt brud, f.eks. i forbindelse med et stormvejr, må I få stabiliseret tagværket både mod vest og øst og der bør i forbindelse med dette ommures øverste del af muren mod vest, alternativt må det søges af presse muren længere ind og få den forankret til den nye stabiliserede trempelkonstruktion.

Jeg vedhæfter foto fra skunk af manglende fastholdelse med søm."

Ved brev af 28/4 2020 meddelte nævnet klageren, at der ikke sås at være sådanne nye oplysninger, at det kunne begrunde en genoptagelse af sagen.

Klageren indhentede herefter et notat af 29/6 2020 fra en rådgivende ingeniør og anmodede ved mail af 2/7 2020 igen nævnet om at genoptage sagen. Af ingeniørens notat af 29/6 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg har med stor undren set en del af dokumenterne i jeres forsikringssag.

Det er dybt beklageligt, at forbrugerbeskyttelsen ved handel med boliger kan varetages af Dansk Boligforsikring A/S. Selskabet sælger ejerskifteforsikringer, men nægter kategorisk, at medvirke til at undersøge dækningsberettigede skader, generelt misinformerer man forbrugeren og i bedste fald undlader man væsentlige informationer i korrespondancen med forbrugeren.

Der er fuldstændig enighed om, at der er sket en udskridning af taget og en udpresning af murværket ved tagfødderne. Der kan endvidere konstateres revner i murværket. Skaden er ikke nævnt i den foreliggende tilstandsrapport som har dannet grundlag for jeres beslutning om at købe ejendommen.

Desuden har forsikringen generelt afvist at forholde sig til værdiforringelser, selvom de direkte indgår som en del af skadebegrebet i ejerskifteforsikringen.

...

Hele grundlaget for Ankenævnets afgørelse bygger på **gisninger** og **antagelser**. Der bruges udtryk som *'De sætninger der har været, er ikke af nyere dato, da huset er over 80 år gammelt'* og *'Det er konsulentens vurdering at forholdet ikke afviger fra tilsvarende bygninger'*.

Jeg har efter godt 40 år i branchen set mange gamle huse med nye sætningsskader, men ingen med samme udskridning af taget og deformation af trempelmuren som er tilfældet på jeres hus. Konsulenten har også her fortolket teksten frit ved at sammenholde skaderne med **tilsvarende bygninger**, i stedet for med **tilsvarende intakte bygninger**.

...

D. 25.09.2018 Tømrermester ..., som besigtigede ejendommen sammen med [murermester], skriver et tilbud på etablering af stålprofiler til fastholdelse af tagkonstruktionen langs trempelen i facade mod vest. Det fremgår ikke af tilbuddet hvor store profiler eller bolte skal være, og om der ligger nogen form for beregninger til grund for tilbuddet. Tilbuddet omhandler ikke nødvendige følgearbejder som f.eks. maler og elektriker.

...

De 'undersøgelser' som Dansk Boligforsikring har lavet er udført af håndværkere som ikke har den fornødne indsigt til at kunne vurdere årsagen og risikoen ud fra en simpel visuel besigtigelse.

...

Dansk Boligforsikring har endvidere afvist selv at iværksætte nødvendige undersøgelser selv om der er enighed om, at der er opstået skader på ejendommen.

Der er enighed om betydende **deformation** af treppelmurene i begge sider. Årsagen vurderes at være den synlige udskridning af taget. Der er også enighed om at der **mangler skråbånd** som kan fastholde tagkonstruktionen.

Ingen af skadekonsulenterne har bemærket, at der er sket en ombygning af tagetagen, formentlig i perioden fra 2006-2009. Ved ombygningen er der udført nye skunkvægge i begge sider, og skunkenes dybde er reduceret væsentligt.

I forbindelse med ændring af skunkene er de oprindelige skråbånd muligvis blevet fjernet. Den fatale konstruktionsændring, som murermesteren nævner i sin rapport af 13.09.2018, kan være sket i denne periode, og ikke være af ældre dato som murermesteren gætter.

...

I det aktuelle tilfælde skal de nuværende ejere, når ejendommen skal sælges, oplyse de potentielle købere om, at muren mod vest er trykket ud og tagkonstruktionen er blevet forsynet med stålbeslag for at stoppe udskridningen. Mod øst kan man kun håbe på at stabiliteten sikres af den oprindelige udbygning som kun hælder lidt.

Det er min opfattelse at det kan blive særdeles vanskeligt at sælge ejendommen på det grundlag uden et stort tab.

...

Selv om der er konstateret en dækningsberettiget skade lyder Dansk Boligforsikrings forklaring til forsikringstageren bl.a. som følger:

'Som det også er nævnt i afgørelsen var det ikke muligt for konsulenten, at besigtige skunkrummet. Tagrummet er besigtiget, men der kunne konsulenten ikke se ud bøjninger. Derudover er murværket besigtiget udefra, hvor konsulenten er enig med jer i, at der ses udbøjning på facaderne i begge sider ud for skunkvægge. Når et forhold er anmeldt dækker ejerskifteforsikringen en byggeteknisk gennemgang. Den dækker ikke destruktive indgreb eller undersøgelser, der skal fejlfinde eller klarlægge om der er en dækningsberettiget skade. Dette hænger sammen med, at der er jer som forsikringstager der skal vise, at der foreligger en skade.'

...

25.10.2018: Dansk Boligforsikring fremsender afgørelse på grundlag af håndværkernes 'konkrete faglige vurdering af forholdet'.

...

Man undersøger fortsat ikke noget, men antager at skråbåndene aldrig blev etableret. Man ser nu udelukkende et problem med vestfacadens udbuling. Man mener endvidere at der med tiden godt kan udvikles en skade hvis ikke taget stabiliseres. Som tidligere nævnt under punkt H så er de registrerede deformationer m.v. allerede at karakterisere som skader.

...

Tømreren nævner at etablering af skråbånd ville kræve dybere skunke. Han har tilsyneladende ikke bemærket at de oprindelige skunke var væsentligt dybere end de eksisterende som blev etableret efter 2006. De oprindelige rum var ikke så brede som de rum ejerne købte i 2017.

Tømreren anfører et uspecificeret princip for afstivning af taget langs vestfacaden med stålprofiler. Der foreligger et tilbud, men hverken beregninger eller tegninger. Tømreren meddelte endvidere ejerne, at hans firma ikke ville få tid til at udføre arbejdet. Hvad kan det tilbud bruges til?

...

Murerens 'konkrete faglige vurdering' siger, at det er uden betydning at en facademur hælder ca. 10 %. Bygningens brugbarhedsværdi vil ikke blive nedsat nævneværdigt.

Murere skriver dog i sit eget notat dateret 13.09.2018: *'Det er selvfølgelig muligt at man, da man i sin tid tog 1. salen i brug, har foretaget nogle fatale indgreb i konstruktionen, og problemet først er opstået der, men dette må også være mange år siden.'*

Alle problemer kan tilsyneladende henføres til alderen. Havde håndværkerne brugt en tomme-stok, så ville de kunne registrere, at skunkene på 1. sal er reduceret i dybden i forhold til den oprindelige bygningstegning, og at værelserne på 1. sal er udvidet i bredden med henholdsvis 62 cm mod øst og 37 cm mod vest. Der er i 2009 umiddelbart før et ejerskifte foretaget en anmeldelse til kommunen af en ombygning på 1. sal.

Afsluttende bemærkninger:

Det vil være min anbefaling at ejerne ikke skal iværksætte nogen form for afhjælpning, inden skaderne er blevet undersøgt af et anerkendt uafhængigt rådgivende ingeniørfirma. Ingeniørfirmaet vil, når de rådgiver en forbruger, have 10 års ansvar for at deres rådgivning er korrekt.

De forskellige erklæringer og forslag som Dansk Boligforsikring har fremskaffet blandt egne konsulenter og håndværkere, mener jeg ikke kan bruges til noget som helst, men de er dog tilsyneladende blevet benyttet i Ankenævnets behandling af forbrugerens klage.

I murerens 'konkrete faglige vurdering' står bl.a.: *'I det øjeblik at man får omfordelt kræfterne i tagkonstruktionen, og murværket udelukkende står for lodret tryk, som det er meningen, er der ingen konstruktive problemer i at muren er skæv. Muren er fuldt bæredygtig, som den er, og fuger med mere er hele, og uden revner af betydning. For øvrigt er det jo langt fra sikkert, at det øverste stykke ydermur er bærende overhovedet. Der må jo ligge en rem, i underkant trempel, og blive båret af en bagmur, eller massiv mur. Og eftersom der ikke er skader på murværk indvendig, kan den bærende mur vel ikke have rykket sig.'*

På grundlag af ovenstående tågesnak som kun viser en ting, nemlig at mureren ikke aner hvordan trempelmuren er udført, drager Ankenævnet følgende konklusion i kendelsen:

'Nævnet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at udbulingerne har nogen konstruktiv betydning eller et omfang i øvrigt, der kan føre til, at selskabet skal dække en reparation/ommuring af murværket. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at det er oplyst, at de indvendige vægge er i lod, at der ikke er konstateret revner i murværket eller fugerne af betydning, og at murværket skønnes fuldt bæredygtigt.'

Det er altså Ankenævnets opfattelse at Dansk Boligforsikring blot skal kaste et tilbud på bordet uden at dokumentere hvad tilbuddet skal dække – der foreligger ikke noget projekt, blot en princip for en udførelse lavet af en tømrer, som ikke selv vil udføre arbejdet?

Der er også registreret dækningsberettigede deformationer og revner i facade mod øst, som man blot har valgt at se bort fra uden nogen form for seriøse undersøgelser. Herefter er det den private forbruger der skal dokumentere at tilbuddet ikke er dækkende? Det er også den private forbruger der skal leve med synlige deformationer i facaderne? Det er også den private forbruger der må undvære erstatning for værditab? Har Dansk Boligforsikring noget ansvar på længere sigt,

Ankenævnet for Forsikring

7.

96054

f.eks. hvis taget skrider længere ud efter, at man har boltet nogle stålprofiler på spærene? Eller hvis revnerne i trepmurene vokser? Eller hvis huset kun kan sælges med tab på grund af de synlige skader?

...

Jeres sag er foreløbigt afsluttet ved, at I har følt jer tvunget til at acceptere et beløb til udbedring i henhold til kendelsen fra Ankenævnet. Beløbet skal dække: *'18 stk. UNP-jern som monteres på hver sin side af spærret samt lodret af skunken og til sidst monteres det på bjælkelaget. Der monteres gennemgående bolte' direkte fjelgearbejder er indeholdt, dog ikke EL og maler.'*

Selvom I gennem hele sagsforløbet har klaget over den løsning I er blevet tilbudt, så har I ikke set nogen anden udvej end at acceptere den tilbudte erstatning. Dette til trods for at der ikke på noget tidspunkt har været nogen der har kunne præsentere jer for et projekt, en tegning, eller en valid forklaring på dels hvad problemet er og dels, hvordan det skal løses korrekt. Umiddelbart forstår jeg godt jeres ønske om at få sagen afsluttet efter snart 3 års 'sagsbehandling', men i mine øjne ligner det nærmest bedrageri. I vil aldrig kunne finde en håndværker som vil påtage sig opgaven på det grundlag og med den sædvanlige 10 års garantiperiode.

Det fremsatte forslag har kun haft til formål at lukke sagen ned i Dansk Boligforsikring. Dansk Boligforsikring har afvist at benytte teknisk bistand til konstatering og afdækning af de registrerede dækningsberettigede skader."

Ved brev af 23/7 2020 afviste nævnet på ny at genoptage sagen.

Klageren har i mail af 1/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af nye og afgørende oplysninger i vores sag, beder vi Ankenævnet genoptage vores sag overfor Dansk Boligforsikring (DB).

Det har ikke været muligt at opnå en konstruktiv dialog med DB og vi beder derfor Ankenævnet om at tage de nye oplysninger til efterretning og pålægge DB at betale for, at et uafhængigt rådgivende ingeniørfirma foretager de nødvendige undersøgelser af vores hus og udarbejder et projekt for stabilisering og opretning af tagkonstruktion og murværk. Endvidere skal DB acceptere at betale de omkostninger, vi som kunder har haft, for at få selskabet til at acceptere at skaden er dækningsberettiget.

Afhjælpingen af skaden skal udføres med sædvanlig forbrugerbeskyttelse efter 'AB Forbruger' med en projektforsikring, som sikrer forsikringsdækning i 10 år."

Af vedlagt ingeniørnotat af 1/11 2020 og statisk notat af 29/10 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Sagen er tilsyneladende gået i hårdknude.

Dansk Boligforsikring (DB) har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, dog først efter forsøg på at afvise skaden som en ikke dækningsberettiget rådskaade. DB undersøger ikke årsagen eller omfanget af skaden, men lader en håndværker tilbyde en forstærkning med stålprofi-

ler i den ene side. Forslaget er ikke detaljeret beskrevet og der ligger ingen seriøse undersøgelser eller beregninger som grundlag for udførelsen.

Hverken håndværker eller DB vil dokumentere eller give garantier for den tilbudte forstærkning.

...

Ankenævnet har efterfølgende nægtet at genoptage sagen, da der ikke, efter nævnets opfattelse, er fremkommet nye oplysninger i sagen. Spørgsmålet er blot, hvordan beviser man, at en skade er dækningsberettiget?

Enhver henvisning til policens beskrivelse af dækningsberettigede skader bliver afvist med henvisninger til sædvanlig praksis – skaden skal være under aktiv udvikling, eller skaden er gammel og derfor ikke dækket af en ejerskifteforsikring.

Ejer har fået udarbejdet en rapport af en bygningssagkyndig arkitekt hvor skaden vurderes som alvorlig. Undertegnede, som har arbejdet som rådgivende ingeniør inden for bærende konstruktioner i over 40 år, har dokumenteret at DB ikke har udført en tilstrækkelig registrering og undersøgelse af skaden og heller ikke projekteret den tilbudte afstivning.

DB har erkendt, at man kun har foretaget udvendige besigtigelser uden hultagninger, og som det fremgår af de foreliggende besigtigelsesrapporter, aner man ikke hvordan konstruktionerne er opbygget. Muremesteren, som har udtalt sig om murværkets bæreevne, går i sin rapport ud fra, at der jo må være en bærende konstruktion inde bag facademuren, så facademuren slet ikke er bærende. (Der findes ikke nogen bærende konstruktion inde bag den deformerede facademur).

DB har afvist yderligere dækning ud fra argumenter som *'skaden er gammel, da huset er 80 år', 'konstruktionen har været stabil i mange år, der er ingen tegn på at skaden udvikler sig'*. Efterfølgende har DB erkendt at påstandene vedrørende skadens alder bygger på et skøn.

...

Vi har efterfølgende argumenteret for, at skaden er den målbare udskridning af taget og den deformerede mur. Vi kan ikke bevise, at skaden medfører aktive vandrette bevægelser. Der kan dog i dag registreres en væsentlig større udbøjning end den, som DB har målt ved deres 1. besigtigelse. Skulle taget bryde helt sammen og falde ned, så vil de **aktive** vandrette bevægelser heller ikke længere kunne påvises.

...

Statistiske beregninger:

På trods af DB's afvisninger har jeg foretaget nogle beregninger af trækonstruktionernes tilstand, og hvad den tilbudte forstærkning ville have medført, hvis den var blevet indbygget i ejendommen.

Resultaterne fremgår af vedhæftede 'Statisk notat vedrørende tagkonstruktionen ...'

Beregningerne bygger på min aktuelle viden om konstruktionernes udførelse. Der er endvidere gjort nogle forudsætninger som ikke umiddelbart kan dokumenteres. Hvis forudsætningerne ikke er korrekte, vil konstruktionen være væsentligt svagere end det anførte.

Beregningerne viser, at den aktuelle konstruktion er overbelastet allerede med konstruktionernes egenlast. Der er altså ikke medregnet hverken nyttelast eller vindlast og det forudsættes, at alle samlinger har tilstrækkelig styrke.

Det ses endvidere, at etablering af den tilbudte ensidige forstærkning ville resultere i en endnu større overbelastning i den anden side af tagkonstruktionen.

Hvis det kommer bag på nogen, at den tilbudte forstærkning ikke kunne afhjælpe problemerne, så må sagen vel kunne genoptages på grundlag af den nye oplysning, så DB kan få lejlighed til at forklare, hvordan man har fundet på løsningen, og hvorfor man som et forsikringsselskab, der sælger ejerskifteforsikringer, som skal øge forbrugerens sikkerhed, har tilbudt sin forsikringskunde en løsning, som både kan forværre skaden og samtidigt udsætte beboerne for en forøget risiko og et økonomisk tab som følge af ejendommens værdiforringelse.

...

Statisk notat vedrørende tagkonstruktionen på ejendommen ...

Indledning:

Umiddelbart efter køb af ejendommen i 2017 opdagede køberen, at der var en kraftig udbøjning ved tagfoden over vestfacaden og en mindre udbøjning ved tagfoden over østfacaden. Udbøjningerne er ikke tidligere registreret, hverken af sælgeren eller den bygningssagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring som har tegnet ejerskifteforsikringen har erkendt, at der er en skade og har tilbudt en delvis afhjælpning i den ene side af bygningen. Den tilbudte afhjælpning, som ikke bygger på hverken registreringer eller statiske beregninger, er umiddelbart klart utilstrækkelig. Ejeren har ikke accepteret den tilbudte udførelse da flere sagkyndige har frarådet dette.

Dansk Boligforsikring og Ankenævnet for ejerskifteforsikringer har pålagt ejeren at dokumentere at den tilbudte løsning ikke er tilstrækkelig. Dansk Boligforsikring har afslået at udføre de nødvendige undersøgelser til at afdække skadernes årsag.

Nærværende notat er derfor udarbejdet på et stærkt mangelfuldt grundlag, da der ikke er økonomi til at udføre de nødvendige undersøgelser.

Grundlag for nærværende notat:

Der foreligger oprindelig bygningstegning i kommunens arkiv. Det fremgår også af arkivet, at der er sket ombygning af 1. salen i perioden 2006-2009. Bygherren har udført åbning i skunkvæggen og her kan det ses at skunkvæggens gipsplader er stemplet '2006'.

Ved opmåling kan det konstateres, at den nuværende skunkvæg er tættere på facaderne end den skunkvæg der ses på den oprindelige tegning.

Rapport udarbejdet af arkitekt ..., rekvireret og betalt af køberen.

Det er min umiddelbare antagelse at der i forbindelse med ombygningen er sket uheld/fejlførelse, som har medført, at tagkonstruktionen er skredet ud og har presset de murede trempelvægge ud. Deformationen er målt af [arkitekt] til ca. 18 cm og af Dansk Boligforsikring til ca. 10 cm.

Murermester ..., som på vegne af Dansk Boligforsikring, udarbejdede en rapport om skadens årsag og afhjælpning havde samme opfattelse da han skrev følgende i sin rapport: *'Det er selvfølgelig*

muligt at man, da man i sin tid tog 1. salen i brug, har foretaget nogle fatale indgreb i konstruktionen, og problemet først er opstået der, men dette må også være mange år siden.'

Eftervisning af konstruktionerne:

På grundlag af eksisterende tegning og besigtigelse af de umiddelbart tilgængelige konstruktioner har jeg udført beregninger i statikprogrammet Plan Ramme 4. Programmet kan ud fra den statiske model og de påførte belastninger vise deformationer og udnyttelsesgraderne for de enkelte bygningsdele.

Den indlæste model bygger på flere antagelser, som ikke er eftervist. F.eks. er der regnet med at loftet i tagetagen fungerer som en stiv skive der er fastholdt af væggene i tagetagen. Dette er ikke eftervist. Hvis loftskiven ikke er fastholdt vil tagkonstruktionen skulle overføre væsentligt flere kræfter end beregnet efter den valgte metode.

Vindlasten betyder kun meget lidt hvis loftskiven er fastholdt af væggene i tagetagen. De mest betydende belastninger ved den valgte metode er egenlast og nyttelast på 1. salen.

...

Tilfælde A:

Den oprindelige bygning regnes udført med en traditionel skunk med skråbånd i begge sider. Skråbåndene er ikke vist på den oprindelige bygningstegning:

...

Der ses udnyttelsesgrader på op til 0,7360 svarende til 73,6 %.

Konstruktionen fremtræder stabil og svarer til sædvanlige tilsvarende konstruktioner.

Tilfælde B:

Den oprindelige konstruktion tænkes under ombygning at blive svækket ved at skråbånd og skunkstolper kortvarigt fjernes.

...

Der ses udnyttelsesgrader på 3,912 i loftbjælke i tagetagen svarende til 391,2 % og udnyttelsesgrader på 1,988 i tagspær svarende til 198,8 %.

Tilfælde C:

Der regnes på den aktuelle konstruktion som den formodes at være, men fortsat med den antagelse at loftskiven er fastholdt af skillevæg og gavle.

...

Der ses udnyttelsesgrader på 1,159 i spær svarende til 115,8 %

Der ses udnyttelsesgrader på 1,087 i loftbjælker i tagetagen svarende til 108,7 %

Der ses udnyttelsesgrader på 1,048 i gulvbjælke i tagetagen svarende til 104,5 %

Flere konstruktionsdele er altså udnyttet ud over deres regningsmæssige bæreevne alene for belastning med bygningens egenlast.

Tilfælde D:

Der regnes på den tilbudte løsning hvor der monteres stålbeslag i den ene side. Der regnes med stålbeslag som 2 stk. UNP120 boltet til spærhoved og til gulvbjælke i højre side. Den tænkte udførelse er aldrig blevet præciseret. Der er ikke regnet på styrke af de tænkte samlinger.

...

Der ses udnyttelsesgrader på 1,338 i gulvbjælker svarende til 133,8 %

De tilbudte forstærkninger medvirker til at gøre konstruktionen 'skæv' og dermed overbelaste den ikke forstærkede side. Udnyttelsesgraden er større end i den aktuelle symmetriske konstruktion.

Tilfælde E:

Der regnes på en løsning hvor der monteres stålbeslag i begge sider. Der regnes med stålbeslag som 2 stk. UNP120 boltet til spærhoved og til gulvbjælke i begge sider. Den tænkte udførelse er aldrig blevet præciseret. Der er ikke regnet på styrke af de tænkte samlinger.

...

Der ses udnyttelsesgrader 0,7207 i gulvbjælker svarende til 72,07 %.

Konklusion:

Nærværende beregninger bygger på antagelser som ikke alle er verificerede. Den historik som vi umiddelbart vurderede som en mulighed er fortsat sandsynlig.

Det må indtil andet er bevist antages at der ca. 10 år inden købet er sket en hændelse, muligvis i forbindelse med en ombygning i tagetagen, som har medført en udskridning af taget og dermed også en betydende deformation af trempelmuren.

De indvendige vægge og lofter blev udført i lod og vage og ingen har efterfølgende bemærket den store udvendige deformation før efter købet i 2017.

Som nævnt er der bl.a. gjort den antagelse at loftskiven i tagetagen er fastholdt af tværvæg og gavle. Det er ikke eftervist. Det er heller ikke eftervist om væggen og gavlene kan fastholde loftskiven. Der er registreret revner i gavlvæggene som kan indikere at gavlene har været påvirket af store vandrette kræfter.

I den aktuelle udformning kan det konstateres at tagspær, loftbjælker og gulvbjælker er udnyttet op til 115,8 % af deres styrke. Det vides ikke hvad der fastholder tagkonstruktionen i dens nuværende form. Det kan være skivevirkning i skråvæggene eller trækbånd som er blevet indbygget i forbindelse med ombygningen. Under alle omstændigheder bør forholdet undersøges.

Der er enighed om at der er opstået en skade, men indtil videre er det kun nærværende notat som forsøger at beskrive hvad der kan være sket med tagkonstruktionen. Notatet viser endvidere også, at den tilbudte ensidige forstærkning ikke blot var utilstrækkelig, men også ville have medført større belastning på de allerede overbelastede konstruktioner.

Ifølge bygningsreglement BR 18 skal bærende konstruktioner beregnes og beregningerne skal dokumenteres. Det er ikke blot et spørgsmål om penge, men også beboernes sikkerhed der er på spil."

Ved brev af 6/11 2020 meddelte nævnet klageren, at hendes sag ville blive genoptaget under nærværende sagsnr. 96054.

Ankenævnet for Forsikring

12.

96054

Selskabet har i brev af 10/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Ankenævnet for Forsikring har på klagers anmodning af 1. november 2020 valgt at genoptage sag 92626.

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

Klager har som noget nyt i sagen fremsendt et statisk notat af 29. oktober 2020 vedrørende tagkonstruktionen.

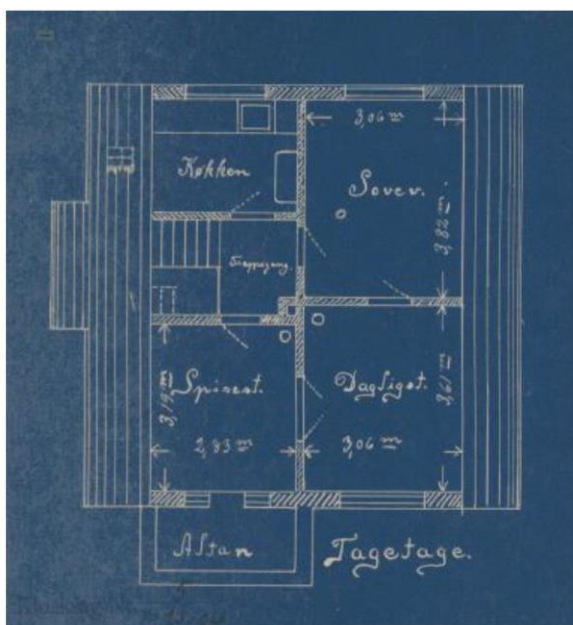
Notatet oplyses at bygge på antagelser, som ikke alle er verificerede og på en historik som ifølge ingeniøren er 'sandsynlig'.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det fremlagte notat indeholder noget afgørende nyt i sagen.

Ingeniøren går ud fra at der skulle være sket en ombygning af 1. salen i perioden 2006-2009, hvor bl.a. skunkvægge skulle være blevet flyttet. Dette fremgår dog ikke af byggesagen. Af byggesagen fremgår følgende:

'Det skal hermed meddeles at undertegnet har fået fortaget følgende bygningsmæssige ændringer. På 1. sal er oprindelige toilet og grovkøkken ændret til et rum, således at der nu er toilet og bad.

Venlig Hilsen / Best Regards ...'



Som det ses på ovenstående plantegninger af 1. salen har der oprindeligt været et køkken, hvor der i 2006-2009 blev indrettet toilet og bad. De ændringer der iht. byggesagen blev udført, er således udført i den modsatte side af bygningen. Udbulingen på muren er sket i den side, hvor der er værelser (den vestvendte facade).

Med udgangspunkt i byggesagen er der altså ikke grundlag for at antage, at der i forbindelse med ombygningen i 2009 også skulle være sket ændringer, hvor værelserne er placeret.

Det vurderes ikke sandsynligt, at den skævhed der ses i østfacaden skulle kunne være sket inden de seneste 10 år uden, at det også var kommet til udtryk ved revner i væggene både udvendigt og indvendigt.

Som det fremgår af sagen, er der ikke konstateret nogen revneskader hverken udvendigt eller indvendigt.

Det bemærkes i øvrigt, at den østvendte facade er betydeligt mere stabil da der, som det ses på tegningerne, findes en udbygning (trappetårn) nogenlunde midt i facaden.

Dette vurderes at være årsagen til, at denne side ses uden skævheder, og årsagen til, at det kun er den østvendte side af huset, det er nødvendigt at stabilisere.

I den forsimplede model, som ingeniøren lægger til grund for sin vurdering af bygningens statik og den af selskabet tilbudte udbedringsmetode ses der ikke at være taget højde for husets asymmetri.

Det bemærkes i øvrigt, at der er tale om en bygning opført i 1930. Det kan ikke forventes at bygningen i statisk henseende lever op til nugældende normer.

Der er enighed om, at det på opførelsestidspunktet ville have været sædvanligt at montere skråbånd i skunken til stabilisering af trempelvæggen, men der er ikke fundet dokumentation for, at der oprindeligt skulle have været monteret skråbånd.

Selskabet har alligevel tilbudt at dække stabilisering ved (gen)etablering af skråbånd. Erstatningen er dog opgjort iht. til den dyrere løsning, som indebærer en forstærkning med specialfremstillede UNP-stålsprofiler. Klager kan derfor indenfor den tilbudte erstatning vælge at få etableret skråbånd, hvilket selskabet også flere gange har påpeget overfor både klager og ingeniøren.

Ingeniøren har dog valgt ikke at medtage denne løsning i det udarbejdede notat.

Klager overtog ejendommen pr. 14. juli 2017, og der er fortsat ingen oplysninger om, at der skulle være sket skader på ejendommen. Det kan ikke i selv antages at være en skade, at en modelberegning i 2020 viser en udnyttelsesgrad på spærerne på 115,8 %.

Da der ikke er konstateret skader på bygningen, er det klager der må sandsynliggøre, at der er behov for stabilisering af tagkonstruktionen samt, at sådanne foranstaltninger ikke skulle kunne udføres inden for den af selskabet tilbudte dækning.

Der gøres endeligt opmærksom på, at klager fik kendskab til de anmeldte forhold d. 26. oktober 2017 i forbindelse med arkitekt ... gennemgang af bygningen. Ankenævnet for Forsikring har tidligere truffet afgørelse i sagen d. 1. maj 2019, og det må derfor lægges til grund, at forældelsen er indtruffet d. 26. oktober 2020, dvs. før klager igen henvendte sig til Ankenævnet for Forsikring.

Uanset at klager fortsat kan få udbetalt erstatning iht. det af selskabet meddelte dækningstilsagn, må selve skadesagen betragtes som forældet, hvorfor der allerede af den årsag ikke er grundlag for, at sagsbehandlingen genoptages."

I notat af 1/1 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør til klageren hedder det bl.a.:

"Tidligere har Dansk Boligforsikring (DB) påstået, at ændringen af skunkvæggene må være sket for mange år siden, bl.a. fordi der er udført håndsømning. DB's udsendte murer nævnte, at skaderne på tag og trempelmur kunne skyldes en fatal konstruktionsændring, da man indrettede 1. salen, men så bort fra denne mulighed, da ændringen *'måtte være sket for mange år siden'*.

Nu viser det sig så, at [selskabets medarbejder] hele tiden har haft en viden, som han indtil nu har holdt for sig selv.

I brevet oplyser [selskabets medarbejder], at det af byggesagen fremgår, at det **oprindelige** køkken i perioden 2006-2009 blev ombygget til toilet og bad. [Selskabets medarbejder] medsender også en sammenligning af den oprindelige tegning og en tegning der viser de nuværende forhold.

Det fremgår klart af tegningerne, at skunkene i begge sider af bygningen er flyttet tættere på facaderne. Skunken i det nye badeværelse er f.eks. flyttet 78 cm jf. tegningerne. Da der ikke foreligger andre oplysninger i byggesagen, må det antages som meget sandsynligt, at skunkene er flyttet på samme tid i hele 1. salen. Skunkvæggen i det oprindelige køkken er i hvert fald flyttet i perioden 2006-2009, da det er det oprindelige køkken der er ombygget.

Hvorfor har [selskabets medarbejder] fastholdt, at ændringerne af skunkene er sket for mange år siden, når han sidder med dokumentationen for, at mindst en skunk er flyttet kun ca. 10 år før forsikringstageren køber ejendommen?

[Selskabets medarbejder] fastholder dog fortsat, at der ikke er grund til at antage at skunkene skulle være ændret samtidigt med ombygningen af køkkenet, da det ikke fremgår af byggesagen. Denne påstand fremsættes selv om ejers undersøgelser viser at gipspladerne i skunkvæggen er mærket '2006' og der i øvrigt ikke er andre byggesager end den tidligere nævnte ansøgning om byggetilladelse i 2009. (Denne ansøgning er formentligt sket efter et krav fra køber i forbindelse med et ejerskifte i 2009 for at få lovliggjort den nye indretning i BBR.)

[Selskabets medarbejder] udtaler sig også om mit statiske notat af 29. oktober 2020, bl.a. med følgende: *'Notatet oplyses at bygge på antagelser, som ikke alle er verificerede og på en historik som ifølge ingeniøren er 'sandsynlig'. Det er ikke selskabets opfattelse, at det fremlagte notat indeholder noget afgørende nyt i sagen.'*

[Selskabets medarbejder] har tilsyneladende ikke rådført sig med fagligt kompetente personer inden besvarelsen og kan derfor have misforstået notatets indhold. [Selskabets medarbejder] er-

kender med sit svar bl.a. at være vidende om følgende, muligvis på grund af sin manglende indsigt:

- A. En traditionel tagkonstruktion med skråbånd er en god og stabil konstruktion. (Udnyttelsesgraden anført som 73,6% i notatet)
- B. Hvis skråbåndene fjernes opstår der en konstruktion som mangler stabilitet og bæreevne. (Udnyttelsesgraden er anført som 115,8% i notatet)
- C. Hvis forsikringstageren indbygger den udokumenterede afhjælpning som DB har tilbudt, så vil stabiliteten og bæreevnen blive yderligere forringet. (Udnyttelsesgraden er anført som 133,8% i notatet)

[Selskabets medarbejder] supplerer endvidere med oplysninger om, at der findes et trappetårn, som kan medvirke til afstivningen, og at der ikke på siden med trappetårnet findes skævheder. Denne sidste påstand er, som så meget andet helt uden hold i virkeligheden.

I [arkitekts] rapport fra 28.10.2017 anføres bl.a.: *'Mur buer ud foroven mod vest hele vejen mellem hjørner, midt på fra ca. 1,8 munder gesims er mur 15-18 cm ude af lod. Mod øst er mur noget mindre ude af lod pga. udbygning med entre, som giver et par stabiliserende hjørner. Tag og tagrender har lignende bue. (foto medsendes). Der ses mod øst revner foroven i mur som følge af skaden.'*

Konsulent ... fra DB skriver i sin rapport fra 13.01.2018 bl.a.: *'Ad 5) Murværk ud for tag konstruktion der buler ud. Konsulenten oplyser, at der ses udbøjning på facaderne i begge sider lige ud for skunkvægge. Skunkrummet kan ikke besigtiges, men oppe fra tagrummet ses der ikke udbøjninger. Det er konsulentens vurdering, at årsagen til udbøjningen skyldes at trempelopbygningen i skunken har givet efter, enten pga. råd eller pga. vand fra understrygningen der ikke længere er tæt.'*

[Murermester], konsulent for DB, skriver i rapport dateret 13.09.2018 bl.a.: *'Konklusion. Tagkonstruktionen har trykket/trykker horisontalt murværket på begge langsider af ejendom. Dette er selvfølgelig forkert, da taget udelukkende må overføre lodret tryk, til murværk. Den indlysende løsning er at ændre tagkonstruktionen, indefra, således at kræfterne fordeles rigtigt, og det horisontale tryk fjernes fuldstændigt.'*

Bygherren har for længe siden dokumenteret, at skaden ikke skyldes råd. Den mest sandsynlige årsag er, at ombygningen i 2006-2009 er udført på en uheldig måde, og en udbedring må derfor ske ved at konstruktionerne rettes, så de igen kan sikre stabilitet og bæreevne. Da man ikke blot skal reparere noget eksisterende, men projekttere og udføre nye konstruktioner, så skal afhjælpningen udføres i h.t. til gældende lovgivning.

I et forsøg på at sikre personer og værdier mod fejl på grund af sjuusk eller inkompetence er der i Bygningsreglementet bl.a. stillet følgende krav:

'§ 504 Dokumentation for de bærende konstruktioner, som er indplaceret i konstruktionsklasse 1, omfatter relevante dele af følgende. jf. SBI-anvisning 271, Dokumentation og kontrol af bærende konstruktioner.

1. Konstruktionsdokumentation:

1. A 1. Konstruktionsgrundlag. jf. § 501, stk. 1, nr. 1.

2. A2. Statiske beregninger. jf. § 501, stk. 1, nr. 2.
3. A3. Konstruktionstegninger og modeller, jf. § 501, stk. 1, nr. 3.
4. A4. Konstruktionsændringer, jf. § 501, stk. 1, nr. 4.
2. Projektdokumentation: B1. Statisk projektredegørelse. jf. § 502, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. Den fremsendte dokumentation skal dokumentere valg af konstruktionsklasse.

Stk. 3. Stk. 1 kan helt eller delvist fraviges, hvis del på anden vis kan dokumenteres, at kravene til bærende konstruktioner er opfyldt.'

Det er således ikke længere tilladt at lade en håndværker udføre udokumenterede konstruktive ændringer og tilbyde forsikringskunden 'sædvanlig håndværkergaranti', som det er [selskabets medarbejders] plan i denne sag.

Jf. SBI-anvisning 271 skal følgende udføres:

'Den statiske dokumentation for konstruktioner i konstruktionsklasse 1 skal for nybyggeri og større renoveringer ifølge Bygningsreglement 2018 bestå af følgende dele:

- A1. Konstruktionsgrundlag
- A2. Statiske Beregninger
- A3. Konstruktionstegninger og Modeller
- A4. Konstruktionsændringer
- B1. Statisk Projektredegørelse.

Den statiske dokumentations dele kan for bygværker i konstruktionsklasse 1 være samlet i et dokument, dog således at de enkelte dele er klart adskilt. For mindre renoveringer, fx udskiftning af en bjælke, eller hvor en væg erstattes af en bjælke, og hvor der foreligger en fuld statisk dokumentation af de eksisterende konstruktioner; kan dokumentationen indskrænkes til alene at omfatte A4. Konstruktionsændringer, som et tillæg til de eksisterende statiske beregninger, jf. afsnit 2, Konstruktionsdokumentation. Heri redegøres for ændringer i den statiske virkemåde af den eksisterende konstruktion, og det dokumenteres, at krav til sikkerhed og anvendelighed i denne er opfyldt i ovenstående fire dele af den statiske dokumentation.'

Her, godt 3 år efter anmeldelse af skaderne, er der fortsat ingen, som med sikkerhed ved hvad der er årsagen til de store deformationer i tagkonstruktionen og trepelmurerne.

Seriøse undersøgelser bekostet af forsikringstageren afvises af [selskabets medarbejder], som også vælger at se bort fra de registreringer som DB's egne konsulenter har fremlagt.

[Selskabets medarbejder] har indtil dato kun trukket sagen i langdrag og forsøgt at lokke forsikringskunden til at acceptere en løsning 'med sædvanlig håndværkergaranti', selv om det kan dokumenteres, at løsningen vil øge risikoen for brud i de bærende konstruktioner.

[Selskabets medarbejder] påpeger endvidere at forsikringskunden ikke har dokumenteret behovet for stabilisering af tagkonstruktionen. Jf. ovenstående så har mindst to konsulenter fra DB udtalt at deformationerne og udskridningen af taget skyldes manglende stabilitet i tagkonstruktionen.

På trods af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2 har [selskabets medarbejder] flere gange afvist at bekoste en seriøs undersøgelse af konstruktionerne. [Selskabets medarbejder] har også nægtet at dokumentere den tilbudte løsning, og i stedet krævet, at forsikringskunden skulle dokumentere, at løsningen ikke var brugbar.

Jeg mener ikke DB kan påberåbe sig nogen forældelse i sagen, da DB til dato ikke har anvist eller forsøgt at anvise en afhjælpning, der kan løse problemerne og leve op til bygningsreglementets krav om dokumentation.

Jeg fatter fortsat ikke, at både DB og Ankenævnet har krævet, at det er forsikringstageren der skal dokumentere, at den af forsikringsselskabet tilbudte løsning ikke kan sikre stabiliteten af tagkonstruktionen, og heller ikke lever op til gældende lovkrav. Som forsikringskunde må man kunne forvente at få en både tilstrækkelig og lovlig løsning tilbudt.

Jeg vil endnu en gang anbefale, at DB indleder et samarbejde med et seriøst rådgivende ingeniørfirma, med den nødvendige kompetence til at undersøge årsagen til skaderne og projektere en afhjælpning, som sikrer at ejendommen får den værdi og den holdbarhed, som forsikringstageren med rette kunne forvente ved købet af ejendommen. Det skal også kræves at DB betaler de omkostninger som forsikringstageren har haft og muligvis fortsat får til undersøgelser og rådgivning. Ydelser som burde være aftalt med DB allerede ved sagens opstart, men som hidtil er blevet afvist af [selskabets medarbejder]."

Selskabet har i brev af 3/3 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers rådgivers bemærkninger af 1. januar 2021.

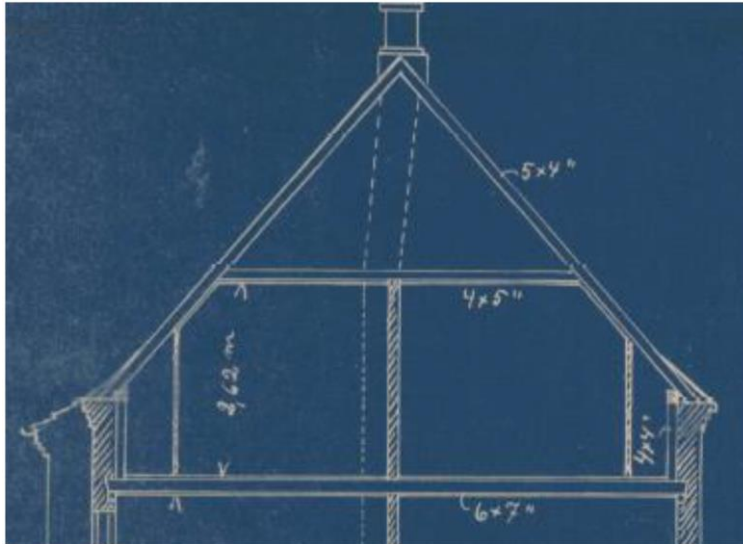
Det syntes at være ingeniørens teori, at der i perioden fra 2006-2009 skulle være sket ombygninger af huset, som væsentligt har svækket konstruktionerne og forårsaget de udbulinger som ses på murværket.

Dette synspunkt modsiges dog af, at der ikke er konstateret revneskader på hverken indervægge/skunkvægge eller ydermure. Det forekommer ikke sandsynligt, at en udbøjning på ca. 10 cm skulle kunne ske på så kort tid, uden at forårsage nogen skader på bygningen.

Den murer der i september 2018 besøgte ejendommen, anfører i sit notat at: *'Det faktum at alle vægge mm., er lige og i orden, på 1. salen, vidner, til fulde, om at skaden er af ældre dato, og man har taget højde for skævhederne, da man udførte vægge mm., på 1. salen. Ellers ville skunkvægge med mere jo være vredet ud af retning, og det er ikke tilfældet.'*

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at udbøjningerne er af nyere dato eller, at der i nyere tid skulle være sket ombygninger, som kan antages at have svækket konstruktionen nævneværdigt.

Der er enighed om, at det på opførelsestidspunktet ville have været sædvanligt at montere skråbånd, til stabilisering af treppelmuren, men det er uvist, om de nogensinde har været der.



På byggetegningerne er der ikke indtegnet skråbånd. Der ses alene en opbygning med en 4" x 4" stolpekonstruktion under den rem, som spærene hviler på, hvilket også er den konstruktion, der kunne konstateres ved besigtigelsen.

Som skunkvæggene er tegnet, har det ikke haft nogen betydning, om man muligvis skulle have flyttet dem i nyere tid.

Det bemærkes at tegningen fra salgsopstillingen, som er gengivet i tidligere indlæg, ikke kan forventes at være målfast.

Klager har ikke påvist nogen skader på bygningen, og der er intet grundlag for at antage, at der i juli 2017, da klager overtog ejendommen, skulle have været nogen nærliggende risiko for skade, som følge af husets trempelkonstruktion uden skråbånd.

Selskabet har alligevel valgt at dække udgiften til en stabilisering af konstruktionen, fx ved etablering af skråbånd, og det må lægges til grund, at en sådan forstærkning af konstruktionen også effektiv vil kunne forhindre en evt. yderligere udskridning af spærene.

Klagers rådgiver har påpeget, at det følger af bygningsreglementet og SBI 271, at man ved nybyggeri og større renoveringer (væsentlig om- eller tilbygning) skal projekttere bærende konstruktioner iht. gældende anvisninger.

I nærværende sag, er der dog ikke tale om bygningsændringer, som kræver overholdelse af andre regler, end dem der var gældende da huset blev opført. Det vil være fuldt lovligt at forstærke tagkonstruktionen med skråbånd iht. det af selskabet indhentede tilbud.

Det fastholdes, at klager ikke har påvist skader, som kan begrunde krav om yderligere dækning eller sandsynliggjort, at den af selskabet meddelte erstatning ikke skulle være tilstrækkelig til at sikre spærkonstruktion.

Det bemærkes i øvrigt, at jeg alene har fremlagt oplysninger/tegninger fra hhv. byggesager og salgsoptstilling. Der er som sådan ikke tale om viden, som ikke tidligere har tilgængelig for klager/klagers rådgivere."

Klagerens rådgivende ingeniør har i brev af 16/3 2021 til klageren bl.a. bemærket:

"Det er dokumenteret af ejer, at der er udført en ombygning i 1. sal i perioden 2006-2009. Der er ikke dokumenteret andre ombygninger i ejendommen.

...

Der er kun dokumentation for en ombygning. Udtalelsen '*men dette må også være mange år siden*' er uden nogen begrundelse, og er tilsyneladende blot noget, man skal skrive i sine rapporter for DB.

At de indvendige vægge er i lod viser blot, at væggene er udført efter den relativt store udskridning af taget er sket, hvilket også passer med ejerens egne undersøgelser som viser at gipspladerne er monteret efter 2006.

...

Det er ikke klagers opgave, at sandsynliggøre hvornår skaden er sket, eller om der er udført ombygninger, som kan antages at have svækket konstruktionen nævneværdigt. Der er enighed om at taget og tremplerne er skredet ud inden købet. Der er også enighed om at køber ikke er blevet orienteret om forholdet inden købet. Skaden er rettidigt anmeldt til ejerskifteforsikringen.

...

Det anføres at der på bygningstegningerne ses en opbygning med en 4" x 4" stolpekonstruktion. Stolpekonstruktionen skulle være registreret ved en besigtigelse? Jeg er ikke bekendt med denne registrering. Var stolpekonstruktionen i lod?

Der henvises endvidere til en tegning fra salgsoptstillingen som ikke kan forventes at være målfast. Det virker ikke relevant – der er skrevet mål på tegningen.

Der er enighed om, at der ved overtagelsen allerede var skader på bygningen, som køber ikke var bekendt med. Det er naturligvis vigtigt at få undersøgt, om skaderne kan udvikle sig, men det har ikke været muligt at få DB til at udføre eller bekoste de nødvendige undersøgelser som loves i polisen.

...

'Selskabet har alligevel valgt, at dække udgiften til en stabilisering af konstruktionen,'.

Den første sætning kunne være en god begyndelse på en afhjælpning af skaden, men resten af teksten er ren fantasi.

DB har benyttet konsulenter og specialister, som enten mangler kompetencer eller ikke må benytte deres kompetencer.

[Selskabets medarbejder] har i stort set alle sine svar udtalt sig i modstrid med sine egne konsulents rapporter, og på trods af manglende forståelse for simpel statik, og på trods af mit statiske notat af 29.10.2020 skriver [selskabets medarbejder] nu: '*og det må lægges til grund, at en sådan forstærkning af konstruktionen også effektivt vil kunne forhindre en evt. yderligere udskridning af spærene.*'

Det er jo en total uansvarlig og useriøs udtalelse.

...

Tidligere har [selskabets medarbejder] udtalt sig med stor autoritet om konstruktioner. Bygningsreglementet § 504 og SBi 271 benyttes til dagligt af mange fagfolk som beskæftiger sig med bl.a. bygningsfysik og bygningsstatik.

Som ... burde [selskabets medarbejder] kunne forstå meningen med både BR 18 og SBi-271.

Hvad er det, der gør, at en ny bærende konstruktion '**som effektivt vil kunne forhindre en evt. yderligere udskridning af spærene**' ikke er omfattet af kravet om en statisk dokumentation?

Jeg har en mistanke om, at der blot er tale om endnu en påstand uden hold i virkeligheden.

Afsluttende bemærkninger:

Der er sket meget siden politikerne for 25 år siden besluttede at sikre boligkøberne mod skjulte fejl og mangler med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer. Der er tilsyneladende også hos nogle forsikringsselskaber opstået særlige regler i årenes løb: Der skal være aktive bevægelser, eller nærliggende risiko for skader, hverken huset eller skaden må være gammel og er det ikke nok, så henviser man til særlige forsikringsretslige regler som ikke fremgår af policen.

Jeg har svært ved at forestille mig, at [selskabets medarbejder], som er ..., ville lade en tømrer montere de tilbudte stålbeslag med sædvanlig håndværkergaranti på trods af sit kendskab til BR 18 og SBi-271 og sin viden om, at beslagene kun ville forværre skaden og muligvis medføre skader på ejendommen eller forsikringstagerens familie.

Efter et kig på Trustpilot hvor der ligger mange udførlige beretninger, som minder meget om den aktuelle sag, så må jeg nok frygte, at der er foregået en del, som ikke svarer til det sagsforløb, man bør kunne forvente hos den største udbyder af ejerskifteforsikringer.

Der bør fortsat stilles krav om en fuldt dokumenteret afhjælpning af tagets og trempelmurenes deformationer. Der bør også stilles krav om erstatning for værdiforringelser som skyldes skaderne eller mangelfuld afhjælpning af skaderne. Der bør endvidere stilles krav om fuld økonomisk dækning af de udgifter, ejeren har haft til registrering og rådgivning, indtil sagen er endeligt afsluttet."

I brev af 4/5 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der ses ikke at være nye oplysninger i sagen, og Dansk Boligforsikring har heller ikke yderligere kommentarer til sagen.

Det bemærkes, at der forsat ikke er oplysninger om, at der skulle være sket skader på bygningen, og som sådan er grundlaget for selskabets afgørelse uforandret.

At bygningens stabilitet ikke teoretisk kan eftervises udgør ikke i selv et skadeforhold, og navnlig kan det ikke forventes, at tagkonstruktionen i en bygning, der er opført i 1930, lever op til nugældende normer."

Hertil har klagerens rådgivende ingeniør i brev af 19/5 2021 til klageren bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at der ikke er kommet yderligere oplysninger, men der er jo mange oplysninger, som DB fortsat nægter at forholde sig til.

- BB's 1. konsulent på opgaven registrerer en skade. Han vurderer at trempelopbygningen i skunken har givet efter.
- BB's murer som besigtigede bygningen skrev bl.a.: *'Det er selvfølgelig muligt at man, da man i sin tid tog 1. salen i brug, har foretaget nogle fatale indgreb i konstruktionen, og problemet først er opstået der.'*
- Forsikringstageren har dokumenteret, at der er sket en ombygning af tagetagen i perioden 2006-2009.
- DB har nægtet at bekoste undersøgelser af skadens årsag og omfang. Forsikringstageren har selv haft store udgifter til undersøgelser.
- DB har tilbudt en udokumenteret konstruktion til afhjælpning af skaden.
- Forsikringstagerens rådgiver har dokumenteret, at den tilbudte konstruktion ikke kan afhjælpe skaden, men sandsynligvis blot vil forværre skaden.
- Der er fortsat ikke taget stilling til værdiforringelsen af ejendommen. Værdiforringelsen vil dog først kunne fastlægges når afhjælpningens omfang kendes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. I det følgende gengives uddrag af bilag, som også forelå under sag 92626.

I notat af 28/10 2017 fra arkitekt, rekvireret af klageren, hedder det bl.a.:

"Jeg har, efter aftale, set på ydermure på jeres hus og i den forbindelse også set enkelte andre byggetekniske forhold, som ikke er i orden.

Huset er opført af 30 cm hul mur og tækket med sadeltag med tegl-tagsten. Taget er en trempelkonstruktion som det ses af medsendte originale tegning fra opførelsen.

Mur buer ud foroven mod vest hele vejen mellem hjørner, midt på fra ca. 1,8 m under gesims er mur 15-18 cm ude af lod. Mod øst er mur noget mindre ude af lod pga. udbygning med entre, som giver et par stabiliserende hjørner. Tag og tagrender har lignende bue. (foto medsendes). Der ses mod øst revner foroven i mur som følge af skaden.

Dette er en kritisk skade. Jeg har undersøgt tidligere tilstandsrapporter (fra hhv. 12.01.2006, 22.01.2009, 15.07.2016 og 07.06.2017), og der er ikke nævnt noget om skaden i disse. Det kan skyldes, at samtlige bygningssagkyndige har overset forholdet, men, mere sandsynligt, at skaden har udviklet sig.

For at undgå at der sker et egentligt brud, f.eks. i forbindelse med et stormvejr, må jeg anbefale, at I får stabiliseret tagværket og får ommuret den øverste del af muren, i hvert fald mod vest.

Som følge af dette er huset blevet mindre værd, og da der er tale om en, for jer skjult, skade må jeg anbefale, at I kontakter det forsikringsselskab, hvor I har tegnet ejerskifteforsikring."

Ankenævnet for Forsikring

22.

96054

Af skadeanmeldelse af 8/11 2017 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

- **Hvornår blev skaden opdaget (dato):** 26/10-2017

- **Hvordan blev skaden opdaget:** En håndværker kom for at kigge på udskiftning af vores hoveddør og opdagede i den forbindelse skaderne. Der er vedhæftet billeder af alle skader.

- **Hvori består skaden (hvad er skadesramt):** Se venligst vedhæftede PFD-fil med navnet ..., hvor nogle af skaderne er beskrevet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/11 2017 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 21. oktober 2017

ANMELDT FORHOLD:

...

5. Murværk ud for tagkonstruktion er skredet ud

...

BESKRIVELSE

...

5. Det er langsiderne på ydervæggene oppe i tagniveau sagen drejer sig om (foto 99-100) der ses en tydelig udbøjning på facaderne i begge sider, forholdet er oppe ud for skunkvægge, som man ikke kan besigtige indefra.

I tagrummet opleves der et understrøjet vingetagsten, som trænger til vedligehold (foto 104-110) der ses ikke en udbøjning i tagrummet. Udvendigt er taget ikke til at besigtige, da der er højt, og nabo husene ligger tæt (noteret i TR).

...

ÅRSAG/KONKLUSION

...

5. Årsagen til at langsiderne er skubbet ud, vurderes til at trempel opbygningen i skunken har givet efter, enten ved råd, pga. vand fra taget da understrygningen ikke er tæt mere, eller også er den dimensioneret for lille, det er dog ikke sandsynligt, da huset har stået siden 1930.

...

Har det konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

...

5. Ja, hvis der er råd i tagkonstruktionen, kan den risikerer at falde ved en kraftig storm.

...

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.

...

5. Det er kommet over tid.

...

Vurderes det at være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

1-6. Ja.

...

Er der følgeskader?

5. Det vurderes hvis der skal åbnes i skunken.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

1-7. Ja.

...

Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport / Police (Forbehold)

...

5. Ja delvis med fugerne men ikke udbøjningen."

Klageren har i mail af 2/5 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jf. din mail fra 1. marts, kan vi nu informere at vi, ift. udbøjning på murværk ud for tagkonstruktion (punkt 5 i den oprindelige afgørelse), har fået undersøgt forholdet nærmere af en professionel, som har konstateret at udbøjningen ikke skyldes råd eller vand. Vi vil derfor bede jer om at tage vores sag op igen. Har I brug for selv at besigtige forholdet, så er der opsat stillads."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 15. maj 2018

ANMELDT FORHOLD: Skævt tagværk/murværk. FT anmelder at udbøjning på murværk ud fra tagkonstruktion. FT har professionel på som siger at det ikke vedrører vand/råd, men det er ikke nærmere beskrevet hvad det så vedrører.

BESKRIVELSE: Det er taget og gesimsen sagen drejer sig om.

Konstruktionens opbygning:

Tagkonstruktionen er opbygget på en trempelkonstruktion, hvor trempelen udgør skunkvæggen. Udvendigt er der opmuret en gesims i højden med skunken (foto 9). Skunken er ca. 30 cm bred (foto 7) og derefter er der den opmurede ydervæg/gesims (foto 8). Indvendig er skunken ca. 120 cm høj (foto 12).

Det konstaterede på stedet:

Det kan konstateres, at der er en udbøjning på gesimsvæggen på ca. 10 cm (foto 9, 17-18). Udbøjningen svarer til skunkvæggens højde. Der ses ikke et skråbånd på trempel/spærkonstruktionen. Indvendigt ses der ikke skævheder på skunkvægge.

ÅRSAG/KONKLUSION:

Hvad er årsagen – husk begrundelse?

Årsagen til udbøjningen vurderes til de manglende skråbånd, derved har taget fået mulighed for at bøje ud over tid, gesimsen er derved trykket ud og derfor er udbøjningen ikke længere ned end skunkhøjden, der har trempelvæggen fat i gulvbjælkerne.

Har det konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Konstruktionen kan give efter, men den har også stået der siden 1930.

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.

1930.

...

Er der følgeskader?

Nej, kun udbøjning på gesims og tagværk. Der er intet at se indvendigt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Ja, murværket har stået sådan i mange år.

TILSTANDSRAPPORT: Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport / Police (Forbehold)

Nej.

...

UDBEDRING: Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Der skal etableres et skråbånd indvendigt, som har fat i bundremmen af trempelvæggen og lige så langt op på spæret som højden er på trempelen.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

20-30.000 kr."

I murermesternotat af 13/9 2018 rekvireret af selskabet hedder det bl.a.:

"Konklusion

Tagkonstruktionen har trykket/trykker horisontalt murværket på begge langsider af ejendom. Dette er selvfølgelig forkert, da taget udelukkende må overføre lodret tryk, til murværk. Den indlysende løsning er at ændre tagkonstruktionen, indefra, således at kræfterne fordeles rigtigt, og det horisontale tryk fjernes fuldstændigt.

De sætninger der har været, er ikke af nyere dato, da huset er over 80 år gammelt. Det er selvfølgelig muligt at man, da man i sin tid tog 1. salen i brug, har foretaget nogle fatale indgreb i konstruktionen, og problemet først er opstået der, men dette må også være mange år siden.

Det faktum at alle vægge mm., er lige og i orden, på 1. salen, vidner, til fulde, om at skaden er af ældre dato, og man har taget højde for skævhederne, da man udførte vægge mm, på 1. salen. Ellers ville skunkvægge med mere jo være vredet ud af retning, og det er ikke tilfældet.

I det øjeblik at man får omfordelt kræfterne i tagkonstruktionen, og murværket udelukkende står for lodret tryk, som det er meningen, er der ingen konstruktive problemer i at muren er skæv. Muren er fuldt bæredygtig, som den er, og fuger med mere er hele, og uden revner af betydning.

For øvrigt er det jo langt fra sikkert, at det øverste stykke ydermur er bærende overhovedet. Der må jo ligge en rem, i underkant trempel, og blive båret af en bagmur, eller massiv mur. Og eftersom der ikke er skader på murværk indvendig, kan den bærende mur vel ikke have rykket sig.

Hvis dette er tilfældet, er den øverste del af muren jo bare en klimaskærm, uden konstruktiv betydning, der er blevet skubbet lidt ud, af en forkert trempelkonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

25.

96054

Opgaven her, må være at få stabiliserede taget.

Når dette er sagt, er det selvfølgelig ærgerligt, at der er en bue på muren, men den har været der i rigtig mange år, og problemet er af ren kosmetisk beskaffenhed.

Hvis man ønsker at udskifte murværket, på dette grundlag, prissætter jeg gerne dette."

Af tilbud af 25/9 2018 fra tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"Tilbud omfatter:

Åbning af skråvægge og skunkvægge på 2 værelser (soveværelse og børneværelse)

Levering og montering af jern på siden af de eksisterende spær/skunk og bjælkelag så de alle bliver forankret sammen.

Reetablering af skråvægge og skunk med gips.

Bortkørsel af affald.

Beskrivelse af jern: Unp jern som der bliver monteret på hver sin side af spærret samt lodret af skunken og til sidst monteres det på bjælkelaget. Der monteres gennemgående bolte. Jeg har afsat 18 stk. Alle samlinger er svejset.

Der er ikke indregnet lev og mont. af dampspærre i tilbuddet.

Murer Maler El mm er ikke indregnet i tilbuddet.

Subtotal:	105.900,00
25 % moms:	26.475,00
Total DKK:	132.375,00"

Af tilbud af 2/10 2018 fra tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"Tilbud omfatter:

Åbning af skråvægge og skunkvægge på 2 værelser (soveværelse og børneværelse)

Levering og montering af planker på siden af de eksisterende spær/skunk og bjælkelag så de alle bliver forankret sammen.

Reetablering af skråvægge og skunk med gips.

Bortkørsel af affald.

Planker er af typen 2x6" spærtræ som der bliver monteret på hver sin side af spærret samt på bjælkelaget. Der monteres gennemgående bolte. Planker vil stå frit og synligt i rummet, indpakket i gips.

Der er ikke indregnet lev og mont. af dampspærre i tilbuddet.

Murer Maler El mm er ikke indregnet i tilbuddet.

Der tages forbehold for det eksisterende gulv.

Subtotal:	88.300,00
25 % moms:	22.075,00
Total DKK:	110.375,00"

Selskabet har i mail af 25/10 2018 til klageren bl.a. anført:

"Der er som bekendt blevet foretaget en genbesigtigelse med deltagelse af jer, jeres rådgiver, konsulent ... og ekstern tømrer ... samt murermester ...

Som det også er nævnt i forbindelse med skadebehandlingen af sagen, ses der ikke skråbånd på trempel/spærkonstruktionen, hvilket formentlig skyldes at dette ikke er blevet etableret ved opførelsen af ejendommen i 1930. På baggrund af besigtigelsen kan det ikke afvises, at de manglende skråbånd, og det heraf afledte tryk på murværket, på et tidspunkt vil kunne få betydning for murværket stabilitet og dermed vil kunne udvikle sig til en skade på murværket mod vest, såfremt der ikke sættes ind med forbyggende foranstaltninger til omfordeling af trykket.

Tømreren har udarbejdet de to vedhæftede tilbud på to mulige løsninger for stabilisering. Det ene tilbud omfatter etablering af skråbånd, sådan som man kunne have forventet man havde udført det ved opførelsen af ejendommen, hvilket således også er den løsning forsikringen reelt set bør tilbyde iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2. I den forbindelse skal det samtidig siges, at havde man etableret disse skråbånd ville de pågældende værelser på 1. salen formentlig have set anderledes ud end de gør i dag, idet skråbåndene enten havde været synlige eller skjult ved at skunke-ne var trukket længere ud og rummene dermed mindre. Alternativt har tømreren givet tilbud på oplægning af jern, således at der gribes mindst muligt ind i rummenes nuværende udtryk, selvom denne løsning både er dyrere samt en optimering i forhold til hvad man ville kunne forvente af konstruktionsmåden i en tilsvarende ca. 88 år gammel ejendom, men ejerskifteforsikringen er dog villig til at opføre erstatningen i henhold til dette tilbud nr.: ... på 132.375,00 kr. inkl. moms, dog med fradrag af jeres selvrisiko på 5.000 kr. iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.

For så vidt angår den udbuling der ses i murværket, er det på baggrund af besigtigelsen murens vurdering, at dette på nuværende tidspunkt ikke har og heller ikke vil få konstruktiv betydning for ejendommen, når blot ovennævnte stabilisering bliver udført jf. vedhæftede udtalelse fra murer-mester ... Forholdet omkring udbulingen nedsætter ikke murværket eller i øvrigt ejendommens brugbarhedsværdi (nævneværdigt), og kan dermed ikke anses for en skade i ejerskifteforsikrin-gens forstand iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Forsikringen kan således ikke også tilbyde en ommuring af murværket, som vi kan forstå at I ligeledes har rettet krav om over for forsikringen.

Til støtte for ovenstående har jeg ligeledes vedhæftet kendelse nr.: 79.987, hvor Ankenævnet for Forsikring i en lignende sag nåede frem til, at man ikke kunne kritisere ejerskifteforsikringen for at have dækket foranstaltninger til sikring mod forværring/udvikling af yderligere skævheder, men derimod ikke genopretning af allerede forekommende skævheder, der ikke i sig selv nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i mail af 28/10 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi kan ikke acceptere jeres løsningsforslag af følgende årsager:

I har valgt ikke at forholde jer til det notat, som er blevet udarbejdet af den byggesagkyndige arki-tekt og som er vedhæftet den anmeldelse, vi sendte til jer. Her fremgår det meget tydeligt, at skaden eksisterer både mod øst og vest og at skaden er kritisk og har udviklet sig hurtigt, da den ikke er nævnt i de tilstandsrapporter der er udarbejdet i hhv. 2006, 2009, 2016 og 2017. Desuden bemærkes det at skaden kan udvikle sig yderligere i hårdt vejr, som fx stormvejr og at der ses rev-

ner i muren mod øst pga. skaden. Jeres egen murermester har også i sit notat bemærket, at skaden er både mod øst og vest, hvilket I heller ikke har forholdt jer til.

I henholder jer i jeres afgørelse til at udbulningen både mod øst og vest kun er kosmetisk. Dette er vi ikke enige i, da der i gennemgangen fra den byggesagkyndig arkitekt meget tydeligt er beskrevet, at skaden er kritisk, som nævnt ovenfor.

Som en yderligere kommentar til jeres afgørelse, vil vi gerne påpege, at der ikke var tale om en reel besigtigelse d. 11. september 2018 med deltagelse af jeres konsulent, tømrermester og murermester. ... (jeres konsulent) havde planlagt løsningen inden besigtigelsen og tømrermesteren og murermesteren kom for at lave tilbud på [selskabets konsulents] løsning og ikke for at kigge på husets egentlige problem.

Tømrermesteren blev med det samme bedt om at måle op i værelserne efter ordrer fra [selskabets konsulent], hvilket vi selv overhørte. Tømrermesteren undersøgte på intet tidspunkt andet eller talte med nogle omkring problemet.

Murermesteren var på intet tidspunkt inde i vores hus, men udtaler sig alligevel i sit notat om, hvordan vores indvendige vægge ser ud – efter aftale med [selskabets konsulent].

I har ønsket at finde en meget billig og dårlig løsning på vores skade og dette kan vi ikke acceptere. Vi ønsker, at der laves en sikker løsning for vores hus på baggrund af det notat der er udarbejdet af den byggesagkyndige arkitekt, da vores hus pt er i fare."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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, deformation, 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 vedligeholdelses arbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Ankenævnet for Forsikring

28.

96054

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

...

5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og er overtaget af klageren den 15/7 2017. Taget er opbygget på en trempelkonstruktion, og 1. salen er udnyttet til beboelse.

Den 8/11 2017 foretog klageren skadeanmeldelse til selskabet og vedlagte et arkitektnotat af 28/10 2017, hvoraf det fremgår, at murværket foroven på facader mod vest og øst buer ud og er op til 15-18 cm ude af lod. Arkitekten anbefaler at få stabiliseret tagværket og at foretage ommuring for at undgå, at der sker et egentligt brud.

Af selskabets besigtigelsesnotater af 24/11 2017 og 16/5 2018 fremgår det, at der ses tydelige udbøjninger på facader/gesimsvægge i begge sider. Udbøjningerne svarer til skunkvæggens højde, og årsagen vurderes at være manglende skråbånd på trempelkonstruktionen, hvilket har givet taget mulighed for at trykke gesimsen udad. I murermesternotat af 13/9 2018 hedder det, at sætningerne ikke er af nyere dato, men at det er muligt, at man har foretaget nogle fatale indgreb, da man i sin tid tog 1. salen i brug. I det øjeblik man får omfordelt kræfterne, så der alene er lodret tryk på murværket, er der ingen konstruktive problemer i, at muren er skæv.

Ved mail af 25/10 2018 anerkendte selskabet at yde erstatning for en forstærkning af trempel-tagkonstruktionen mod vest. Selskabet opgjorde erstatningen til 132.375 kr. svarende til tilbudsprisen fra et tømrerfirma på en udbedring, hvor der monteres jern på begge sider af spær mod vest. Selskabet afviste at dække en udbedring af murværket med henvisning til, at udbøjningerne af murværket ikke i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

29.

96054

Sagen har tidligere været behandlet af nævnet under sagsnr. 92626. Klageren gjorde blandt andet gældende, at selskabet skulle dække en forstærkning af tagkonstruktionen til begge sider og dække en udbedring af murværket. Ved afgørelse af 1/5 2019 i sag 92626 fandt nævnet, at klageren ikke havde godtgjort, at selskabets tilbud om stabilisering af tagkonstruktionen var utilstrækkeligt, eller at udbulingerne af murværket udgjorde dækningsberettigende følgeskader. Klageren fik derfor ikke medhold i, at hun havde krav på yderligere forsikringsdækning.

Klageren har herefter den 26/4 2020, den 2/7 2020 og den 1/11 2020 fremsat anmodninger til nævnet om genoptagelse af sin sag. De to første anmodninger – der var vedlagt henholdsvis et arkitektnotat af 19/4 2020 og et ingeniørnotat af 29/6 2020 – blev afvist af nævnet med henvisning til, at der ikke sås at være fremkommet sådanne nye oplysninger, at det kunne begrunde en genoptagelse af sagen. Den tredje genoptagelsesanmodning – som var vedlagt et ingeniørnotat af 1/11 2020 og et statisk notat af 29/10 2020 – blev imødekommet af nævnet den 6/11 2020. Sagen er på den baggrund blevet genoptaget af nævnet under nærværende sagsnummer 96054.

Forældelse

Selskabet har anført, der er indtrådt forældelse i sagen den 26/10 2020 – svarende til 3 år efter, at klageren den 26/10 2017 fik kendskab til de anmeldte forhold i forbindelse en gennemgang af bygningen ved arkitekt, og at klagerens eventuelle krav på yderligere dækning derfor er forældet forud for hendes genoptagelsesanmodning af 1/11 2020. Selskabet har anført, at klageren fortsat kan få udbetalt erstatning i henhold til det meddelte dækningstilsagn, men at der som følge af forældelsen er ikke grundlag for at genoptage sagsbehandlingen i øvrigt.

Nævnet bemærker, at klageren fik genoptaget sin klagesag, efter hun den 1/11 2020 for tredje gang fremsatte anmodning om genoptagelse. Både hendes første anmodning af 26/4 2020 og hendes anden anmodning af 2/7 2020 om genoptagelse blev fremsat inden, der var forløbet 3 år fra konstateringen af den anmeldte skade den 26/10 2017, og således inden udløbet af den almindelige 3-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 1.

Ankenævnet for Forsikring

30.

96054

Nævnet finder, at klagerens anmodninger af 26/4 2020 og 2/7 2020 til nævnet om genoptagelse af sagen udgjorde retslige skridt, som fører til, at der tidligst kan indtræde forældelse 1 år efter, at klageren modtog de respektive afslag på disse genoptagelsesansøgninger, jf. forældelses-

lovens § 20, stk. 1. Nævnet finder herefter, at der ikke var indtrådt forældelse, da klageren den 1/11 2020 for tredje gang anmodede nævnet om at genoptage hendes sag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er fastsat i § 21 i nævnets vedtægter, at en forbruger efter formandens beslutning kan få en tidligere afgjort sag genoptaget ved Ankenævnet for Forsikring, hvis der efter formandens vurdering foreligger særlige grunde, der taler for genoptagelse. Fremsættelse af en anmodning om genoptagelse til nævnet giver således forbrugeren

mulighed for – hvis forbrugeren får medhold, dels i at sagen kan genoptages, dels i den genoptagne sag herefter – at erhverve en bindende afgørelse angående et krav mod forsikringsselskabet, og en anmodning om genoptagelse må derfor anses for et "retsligt skridt", der kan afbryde forældelsen efter forældelseslovens § 20, stk. 1. Nævnet bemærker, at det af procesbesparende grunde kan være hensigtsmæssigt i tilfælde af væsentlige nye oplysninger, at en forbruger af-søger muligheden for, om forbrugers klagesag kan genoptages ved nævnet, i stedet for at der anlægges en retssag.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens genoptagelsesansøgninger af 26/4 2020 og 2/7 2020 var ledsaget af nye sagkyndige erklæringer i sagen angående den anmeldte skade. Der var ikke tale om, at det måtte stå klart for klageren, at hendes anmodninger af 26/4 2020 og 2/7 2020 åbenbart ikke kunne føre til en genoptagelse af sagen og føre til en ny realitetsafgørelse, jf. herved forældelseslovens § 20, stk. 2, nr. 1.

Der henvises i det hele til Bo von Eyben: Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 2. udg. (2019), s. 944-947 og 1038.

Den anmeldte skade

Klagerens rådgivende ingeniør har anført, at der er foretaget en ombygning af 1. salen i 2006-2009, hvor blandt andet skunkvægge er flyttet længere ud mod facader, og at det er sandsynligt, at man i den forbindelse har foretaget en bygningsændring – måske fjernelse af skråbånd – som har medført svækkelse og udskridning af tagkonstruktionen. Skunkvæggens gipsplader ses således stemplet "2006". Der er sagkyndig enighed om, at der mangler skråbånd, og at der ses en betydelig deformation af treppelmurene i begge sider.

Ingeniøren vurderer, at det kræver en nærmere, destruktiv undersøgelse at klarlægge den præcise årsag til skaderne, hvilket ikke er blevet udført. Han har foretaget statiske beregninger, der dog er udarbejdet på et usikkert grundlag, idet der ikke har været økonomi til at udføre de nødvendige undersøgelser af konstruktionens opbygning. Beregningerne indikerer imidlertid, at spær, loftbjælker og gulvbjælker i den nuværende konstruktion, hvor der ikke er skråbånd i treppelkonstruktionen, er udnyttet ud over deres regningsmæssige bæreevne (op til 115,8 %) alene ved bygningens egenlast. Beregningerne indikerer videre, at hvis der udføres de forstærkninger af spær i den ene side, som selskabet har tilbudt at dække, vil det gøre konstruktionen "skæv" og dermed overbelaste den ikke-forstærkede side. Udnyttelsesgraden for gulvbjælkerne bliver herefter 133,8 % alene ved bygningens egenlast, hvilket er større end i den aktuelle, symmetriske konstruktion. Ingeniøren har anført, at der hverken er udført de nødvendige undersøgelser, tegninger eller de lovpligtige styrkeberegninger, jf. BR 18, for så vidt angår selskabets udbedringsmetode. Hertil kommer, at den tilbudsgivende håndværker har meddelt, at han ikke kan påtage sig opgaven, og at entreprisen i øvrigt er upræcist beskrevet i tilbudsmaterialet og ikke omfatter følgearbejder af maler og elektriker. Ingeniøren fraråder, at klageren iværksætter den tilbudte udbedring, og anfører, at der skal foretages de nødvendige undersøgelser af et anerkendt ingeniørfirma.

Klageren kræver, jf. hendes mail af 1/11 2020, at selskabet betaler for, at et uafhængigt rådgivende ingeniørfirma foretager de nødvendige undersøgelser af huset og udarbejder et projekt for stabilisering og opretning af tagkonstruktion og murværk. Hun kræver videre, at selskabet betaler for de omkostninger, hun har haft for at få selskabet til at acceptere, at skaden er dækningsberettigende.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning. Der er med udgangspunkt i byggesagen fra 2009 ikke er grundlag for at antage, at der i den forbindelse skulle være sket ændringer på 1. salen mod vest. Eventuelle nye skævheder i facader, som er opstået inden for de seneste 10 år, ville også være kommet til udtryk ved revner i vægge både udvendigt og indvendigt, hvilket ikke er konstateret. Det er derfor ikke sandsynligt, at udbøjningerne er af nyere dato. Ingeniørens beregninger tager ikke hensyn til, at der mod øst findes en udbygning/et trappetårn ca. midt i facaden, hvilket er med til at stabilisere den østvendte facade. Det er derfor kun nødvendigt nu at stabilisere mod vest. Selskabet afviser, at en forstærkning af tagkonstruktionen kræver overholdelse af andre regler, end dem der gjaldt på tidspunktet for husets opførelse. Huset er opført i 1930, og det kan ikke forventes, at det overholder nugældende normer. Der er ikke grundlag for at antage, at der på overtagelsestidspunktet i juli 2017 var nærliggende risiko for skade som følge af manglende skråbånd, men selskabet har alligevel valgt at dække udgiften til stabilisering mod vest. Klageren har ikke bevist, at den tilbudte udbedring er utilstrækkelig til at sikre spærkonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det nu foreliggende grundlag har antageliggjort, at den skadeudbedring, som selskabet har tilbudt at yde erstatning for, kan være utilstrækkelig til at sikre en håndværksmæssig korrekt udbedring af den anmeldte skade. Nævnet finder, at selskabet skal afholde udgiften til, at der udføres en ny sagkyndig undersøgelse af tagkonstruktionen og murværket øverst på vest- og østfacader for at fastlægge den korrekte og nødvendige udbedring af skaden. Undersøgelsen skal foretages af et ingeniørfirma, som klageren og selskabet i fællesskab udpeger, og ingeniørfirmaet skal foretage destruktive undersøgelser og udføre statiske beregninger i nødvendigt omfang. Selskabet skal herefter lade ingeniørfirmaets anbefalinger indgå i en fornyet sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens ingeniørs statiske beregninger indikerer, at visse bygningsdele i den nuværende tagkonstruktion – hvor der ikke er skråbånd i trempelkonstruktionen – er udnyttet ud over deres beregningsmæssige bæreevne alene ved bygningens

egenlast, og at en forstærkning af spær kun i den ene side kan gøre tagkonstruktionen styrkemæssigt skæv og yderligere overbelaste den ikke-forstærkede side.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens ingeniør har anført, at det er nødvendigt med yderligere undersøgelser af de konstruktionsmæssige forhold for at afklare, dels hvad skaden nærmere bestemte skyldes, dels hvad den håndværksmæssigt korrekte udbedringsmetode indebærer.

Ingeniøren har også anført, at det efter bygningsreglementet er nødvendigt, at konkrete udbedringstiltag dokumenteres med statiske beregninger. Nævnet bemærker, at selskabet ikke efter fremkomsten af klagerens ingeniørs erklæringer og statiske beregninger har foretaget tiltag til at få konstruktionen yderligere undersøgt eller til at få en sagkyndig vurdering af den udbedringsmetode, som danner grundlag for selskabets erstatningstilbud.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 fremgår det, at forsikringen i forbindelse med en dækningsberettigende skade dækker "rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold".

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen – herunder henset til, at erklæringer fra klagerens rådgivende ingeniør har bidraget væsentligt til sagens udfald – at selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndige undersøgelser ved arkitekt og ingeniør med et skønsmæssigt fastsat beløb på 15.000 kr. inklusiv moms.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal afholde udgiften til, at der udføres en ny sagkyndig undersøgelse af tagkonstruktionen og murværket øverst på vest- og østfacader for at fastlægge den korrekte og nødvendige udbedring af skaden. Undersøgelsen skal foretages af et ingeniør-

Ankenævnet for Forsikring

34.

96054

firma, som klageren og selskabet i fællesskab udpeger, og ingeniørfirmaet skal foretage destruktive undersøgelser og udføre statiske beregninger i nødvendigt omfang. Selskabet skal herefter lade ingeniørfirmaets anbefalinger indgå i en fornyet sagsbehandling. Selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand med 15.000 kr. inklusive moms.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand