Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 96175:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1777. Klageren overtog ejendommen den 27/7 2020 på baggrund af tilstandsrapporten af 9/3 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K0	En del gulve knirker under personbelatsning på 1. sal enkelte steder . bl.a Toilet
...		
Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
...		
B Beboelse / Garage		
A. Primære bygningsdele		
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve på 1. sal virker bløde og ujævne ved belastning, ses især i mellemgang
	K1	betongulv i garage ses med svindrevne Note: Når beton hærder svinder det ofte og kan derved danne ujævne revneforløb Undertiden opskæres gulv med skæreskive i felter så man ved hvor svind- revnerne opstår (lige forløb)
...		
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **26**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1994-2017**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt Køkken i 1997 - Lagt stråtag på Garagen i 1998 - Sammenbygning af stuehus og garage samt udnyttelse af 1 sal på garagen i 2006/07**	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

I klage af 2/12 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"If. køb af ejendommen … tegnes ejerskifteforsikring gennem Dansk Boligforsikring A/S.

I forbindelse med ønske om opsætning af nye lofter i stue, påbegyndes nedtagning af det gamle listeloft. I forbindelse hermed konstateres det, at der i etagedækket er en skjult fejlkonstruktion.

Bygningsingeniør … besigtiger straks herefter forholdet, og udfærdiger i den forbindelse notat af 29. juli 2020.

Vi anmelder herefter forholdet til Dansk Boligforsikring A/S.

Den 7. august 2020 besigtiger konsulent fra Dansk Boligforsikring A/S ejendommen.

Den 23. september 2020 modtager vi afgørelse fra Dansk Boligforsikring A/S. Vi får ikke medhold, og det oplyses, at der ikke kan ydes erstatning.

I afgørelsen lægges der bl.a. vægt på at *'Husets tidligere ejer informerer yderligere om, at I, forud for købet, har været på besøg med en byggesagkyndig. Ved besøget er I oplyst om, at I må påregne, at der skal ske forstærkning med jernbjælker, ved eventuelle ændringer i den nuværende konstruktion. Dermed er der ikke tale om en såkaldt skjult mangel, hvorfor forsikringen ikke dækker forholdet.'*

På baggrund af afgørelsen retter vi den 23. september 2020 henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S. I forbindelse hermed gør vi gældende, at vi ikke har været bekendt med konstruktionen. Vi gør gældende, at der dermed er tale om en skjult fejlkonstruktion. Videre anmoder vi om, at der tages stilling til [bygningsingeniørens] notat af 29. juli 2020.

I ny skrivelse fra Dansk Boligforsikring A/S af 25. september 2020 gøres nu gældende at *'lecabeton er desuden 3-4 gange lettere end det oprindelige lerindskud'* og videre at *'det oprindelige lerindskud vejer, til sammenligning, 1600 til 1900 kg. pr. kubikmeter'* samt at *'huset har stået siden 1777, først med det tungere lerindskud, og siden med den lettere Leca-beton'*

Vi retter endnu engang, den 25. september 2020, henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, og anmoder om, at der føres bevis for den påståede vægt af lecabeton i den specifikke konstruktion på den forsikrede ejendom.

Videre anmoder vi om, at der føres bevis for, at den specifikke konstruktion på forsikrede ejendom har været opført med et lerindskud, samt at der føres bevis for den påståede vægt heraf.

Vi anmoder desuden i vores skrivelse af 25. september 2020 endnu engang om, at der tages explicit stilling til [bygningsingeniørens] notat af 29. juli 2020, af hvilket det bl.a. fremgår at:

'Lecabeton har iflg. tabelopslag en densitet på 600-1800 kg/m3.

Ved en tykkelse på 100mm giver det en vægt på 60 - 180 kg / m2

Ved en tykkelse på 250mm giver det en vægt på 150 - 450 kg / m2

Træbjælkerne i etagedækket er ikke dimensioneret til at bære vægten fra lecabetonen, hvilket betyder at træbjælkerne i etagedækket med den aktuelle konstruktionsopbygning er underdimensionerede.

Hvor træbjælkerne ikke er mellemunderstøttede, vurderes der at være risiko for kollaps, såfremt etagedækket belastes med fuld nyttelast (150 kg/m2)'.

Vi anfører ved vores skrivelse af 25. september 2020, at såfremt Dansk Boligforsikring A/S er uenige i [bygningsingeniørens] konklusioner, som er baseret på grundig besigtigelse, bedes Dansk Boligforsikring A/S forholde sig explicit hertil.

I samme skrivelse beder vi om, at Dansk Boligforsikring A/S forholder sig til, om det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at den murede reol kan understøtte hele konstruktionen, og ikke blot de to bjælker, der hviler på denne. Det bemærkes i forlængelse heraf, at de resterende bjælker ikke er understøttede af tilsvarende konstruktion.

Ved skrivelse fra Dansk Boligsikring A/S af 25. september 2020 oplyses vi om, at vi kan klage til Dansk Boligforsikring A/S. Dansk Boligforsikring A/S forholder sig i sin skrivelse ikke til vores spørgsmål.

Vi påklager den 26. oktober 2020 Dansk Boligforsikring A/S afgørelse til Dansk Boligforsikring A/S egen klageafdeling.

Dansk Boligforsikring afviser ved skrivelse af 2. december 2020 vores klage.

Det anføres bl.a. at *'at etageadskillelsen har bevist sit værd, ved at have fungeret efter sin hensigt i mere end 25 år, og dette må i sig selv anses som dokumentation for, at der ikke i ejerskifteforsikringens forstand har været nærliggende risiko for skade, da I overtog huset'.*

4. 96175

Vores bemærkninger og krav
Vi gør gældende, at nærværende sag alene handler om, at vi nødtvungent skal udbedre den underdimensionering af konstruktionen, som bygningsingeniør … har beskrevet i sit notat, og som vurderes kan medføre kollaps.

At Dansk Boligforsikring A/S i ramme alvor mener, at eftersom konstruktionen endnu ikke er kollapset, har den bevist sit værd, må stå for Dansk Boligforsikring A/S egen regning.

Dog må det nødvendigvis bemærkes, at det forhold, at konstruktionen ikke er kollapset isoleret set ikke er det samme, som at konstruktionen, da den opdages, ikke skal udbedres.

Man kan jo omvendt anføre, at årsagen til, at konstruktionen ikke allerede er kollapset alene er den, at den ikke på noget tidspunkt, har været udsat for fuld nyttelast, under hvilken den ifølge bygningsingeniør …, vil være i risiko for et kollaps.

Det er dog ikke en tese vi mener at skulle udsætte os selv eller vores nyerhvervede ejendom for, hvorfor konstruktionen og underdimensioneringen naturligvis skal udbedres.

Vores krav om erstatning er således fortsat udgifter if. nedenstående udbedringer med henblik på at opnå en sikker konstruktion, jf. [bygningsingeniørens] notat.

- Gulv på 1. sal nedbrydes.
- Lecabeton nedbrydes.
- Eksistereende listeloft nedtages.
- Træbjælker forstærkes og der indlægges mellembjælker, således bjælkelaget består af bjælker pr. ca. 0,5m. Der anvendes om nødvendigt Kerto-bjælker for at fastholde tykkelsen på etagedækket.
- Der lægges nyt gulv på 1.sal.
- Der opsættes nyt listeloft.
- Elektrikerarbejde i forbindelse med udbedringen.

Med anken fremsendes tømrer- og bygningssnedker … (CVR …) oplysninger vedr. pris for udbedring af fejlkonstruktion af etagedæk, jf. faktura nummer ...

Det skal bemærkes, at der i forhold til det faktisk udførte arbejde er foretaget udbedringer, som ikke isoleret set alene henhører til udbedring af underdimensioneringen – til eksempel er eksisterende træbjælker erstattet med jernbjælker ligesom der ikke er opsat listeloft, men derimod gipsloft.

Vores krav vurderer vi således bør være 75 % af omkostningerne i forbindelse med]tømrer- og bygningssnedkerens] udbedring af den skjulte fejlkonstruktion. Vores krav beløber sig således til DKK 108.282 (inkl. moms). Den resterende udgift afholder vi selv.

Det skal slutteligt på det kraftigste understreges, at vores krav om erstatning ikke handler om, at vi gerne vil fjerne murstensreol, eller på anden vis har haft ønsker til en bestemt indretning af boligen (jf. Dansk Boligforsikring A/S skrivelse af 25. september 2020 samt af 2. december 2020).

Nærværende sag handler alene om, at vi nødtvungent skal udbedre den underdimensionering af konstruktionen, som bygningsingeniør … har beskrevet i sit notat, og som han vurderer kan med-

føre kollaps, og derved resultere i skader på vores bolig. I forlængelse heraf henvises i øvrigt til Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser afsnit 3.1.

Der er således ikke tale et valg, hvorvidt vi ønsker at udbedre konstruktionen eller ej – det er et spørgsmål om, at den forsikrede bygning (og beboerne deri) risikerer at pådrage sig skader, såfremt forholdet ikke udbedres."

Selskabet har i brev af 11/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører etageadskillelsen i en ældre bindingsværksejendom fra 1777. Klager gør krav på dækning vedrørende en forstærkning af bjælkelaget, idet det gøres gældende, at der er nærliggende risiko for skade som følge af, at det er vurderet underdimensioneret. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da der ikke er konstateret skader, og bjælkelaget vurderes at svare tilsvarende konstruktioner i bygninger af samme alder.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 27. juli 2020. Købsaftale med salgsopstilling fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 9. marts 2020, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. juli 2020, at etagedækket var underdimensioneret, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 7. august 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 23. september 2020, da der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader. Afgørelsen er blevet fastholdt efter klagebehandling d. 2. december 2020. Korrespondance fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er oprindeligt opført i 1777. Det anmeldte forhold vedrører det oprindelige stuehus.

Det er ved besigtigelsen konstateret, at bjælkelaget er udført som det var almindeligt på opførelsestidspunktet. Det er konstateret, at der i nyere tid er udlagt et lag Lecabeton på det oprindelige bjælkelag. Det anslås, at dette kan være udført omkring 1992.

Klager har fået etageadskillelsen gennemgået af ingeniør, og henviser i skadeanmeldelsen til ingeniørens notat.

Notatet er udarbejdet d. 29. juli 2020 på baggrund af en besigtigelse samme dag. Notatet baserer sig på nogle ret usikre observationer og nogle meget grove estimater. Det forekommer ret åbenbart, at ingeniøren ikke har haft til opgave at foretage en mere sikker vurdering af, om styrken i bjælkelaget var tilstrækkelig.

Det er selskabets opfattelse, at notatet primært må være udarbejdet til brug for klagers ombygningsplaner.

I notatet oplyses, at bjælkelaget ligger med et spænd på 5,3 m. Det oplyses dog også, at bjælkerne tilsyneladende er boltet fast til spærhovederne ved skunkvægge, hvilket peger på, at det frie spænd så kun er ca. 3.50 m. Dette har man dog ikke ulejliget sig med at undersøge nærmere.

I forhold til Lecabetonen oplyses denne at have en tykkelse, der varierer fra 10 cm til 25 cm. Med dette udgangspunkt har ingeniøren oplyst, at vægten pr. m2 så vil ligge mellem 60 kg og 450 kg, hvilket jo indebærer en betydelig usikkerhed om belastningen på bjælkelaget.

Uanset de meget store usikkerheder i notatet, har ingeniøren vurderet, at der vil være risiko for kollaps, og han anbefaler, at der sker anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Ingeniøren oplyser, at bjælkerne hænger med 6-7 cm, men det er usikkert, hvordan man er nået til denne konklusion. Opmålingen blev desværre ikke verificeret ved selskabets besigtigelse, men besigtigelseskonsulenten oplyser, at der ikke kunne konstateres nedbøjninger udover, hvad der må anses at være normalt for en ældre bindingsværksbygning.

Salgsopstillingen indeholder en del billeder af rummene, men disse viser stort set ingen nedbøjning i bjælkelaget. Se eksempel nedenfor.

[Foto]

Der henvises i øvrigt til fotos i bilag A og bilag E.

Det bestrides ikke, at bjælkelaget har haft en nedbøjning, men dette må almindeligvis accepteres i en ejendom fra 1777. Tilsvarende kan det ikke forventes, at styrke og stabilitet i etageadskillelsen er dimensioneret iht. nutidige standarder.

På baggrund af de oplysninger selskabets besigtigelseskonsulent har modtaget fra sælgers hustru må det antages, at etageadskillelsen, som den så ud da klager overtog ejendommen, er udført omkring 1992, dvs. for ca. 28 år siden.

Dansk Boligforsikring kunne ikke ved besigtigelsen konstatere skader på etageadskillelsen, og da konstruktionen må antages at have været uforandret i 28 år, vurderes der ikke at være nogen nærliggende skaderisiko. På trods af, at Lecadækket må antages at være uarmeret, vil det alligevel medvirke til at fordele vægten på hele bjælkelaget, og understøtningen midt i rummet med en muret reol, har derfor betydning for hele etagedækket.

At klager muligvis har ønsket at fjerne denne understøtning vedrører ikke ejerskifteforsikringen.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har dokumenteret, at der har været tale om et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Navnlig vurderes det fremlagte ingeniørnotat, at være behæftet med så store usikkerheder om såvel konstruktionens opbygning som belastningen på etageadskillelsen, at det ikke kan danne grundlag for en vurdering af en fremtidig skaderisiko."

Klageren har i brev af 15/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har umiddelbart ikke nyt at tilføje, og henviser til vores tidligere indlæg/klage samt korrespondance med Dansk Boligforsikring vedr. klagesagen.

Dog finder vi os nødsagede til at bemærke, at Dansk Boligforsikrings (nye) argument om, at [bygningsingeniørens] notat af 29. juli 2020 er mangelfuldt, og at det skulle være udført i forbindelse med vores planer om at renovere ejendommen, må stå helt for Dansk Boligforsikrings egen regning.

Af Dansk Boligforsikrings notat af 11. februar 2021 kan således om bygningsingeniør … notat bl.a. læses at:

'Notatet er udarbejdet d. 29. juli 2020 på baggrund af en besigtigelse samme dag. Notatet baserer sig på nogle ret usikre observationer og nogle meget grove estimater. Det forekommer ret åbenbart, at ingeniøren ikke har haft til opgave at foretage en mere sikker vurdering af, om styrken i bjælkelaget var tilstrækkelig. Det er selskabets opfattelse, at notatet primært må være udarbejdet til brug for klagers ombygningsplaner.'

Videre betvivles i samme notat ingeniørens udsagn om, at bjælkelaget ses at hænge 6-7 centimeter. Dette udsagn forsøger Dansk Boligforsikring bl.a. at gendrive ved, at vedhæfte et billede fra en ikke nærmere deklareret salgsopstilling, hvor man ikke ser to bjælker, men derimod to pyntekasser, og så henvises til, at man på billedet ikke kan se, at bjælkerne hænger.

Vi må konstatere, at Dansk Boligforsikring forud for deres egen besigtigelse af skaden den 7. august 2020, var i besiddelse af [bygningsingeniørens] notat, og at selskabet ved egen gennemgang havde alle muligheder for, at undersøge skadens omfang ordentligt – det bemærkes i øvrigt, at [bygningsingeniøren] selv var tilstede i forbindelse med besigtigelsen den 7. august 2020.

Udsagnet af 11. februar 2021 vedrørende [bygningsingeniørens] notat, er desværre symptomatisk for Dansk Boligforsikrings ageren i hele sagens forløb, hvor nye og ukorrekte/ikke-dokumenterede argumenter og påstande løbende bringes på banen. Vi skal i den forbindelse henvise til den samlede korrespondance med selskabet.

Nu er det så bygningsingeniørens, i øvrigt meget grundige besigtigelse, og efterfølgende notat, der drages i tvivl. At man fra Dansk Boligforsikring forsøger at beklikke [bygningsingeniørens] faglighed og professionalisme finder vi ærligt talt forkasteligt, men efter sagens samlede forløb, er vi desværre ikke overraskede.

> Vi gør således fortsat gældende, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, og at Dansk Boligforsikring skal anerkende, at udgifterne til udbedring af den skjulte fejlkonstruktion er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.1. Vi ligger ved vores krav afgørende vægt på [bygningsingeniørens] notat af 29. juli 2020.
> Slutteligt vil vi henvise til sag 88540 af 17. februar 2016, som efter vores vurdering er sammenlignelig med vores klagesag. Der er i vores optik således etableret en nævnspraksis, der gør sig gældende if. Vores klagesag over Dansk Boligforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura vedrørende udbedring af fejlkonstruktion af etagedæk af 21/10 2020 fra tømrer- og bygningssnedkeren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af notat af 29/7 2020 fra klagerens bygningsingeniør fremgår bl.a.:

> "Jeg har d.d. besigtiget etagedæk mellem stue og 1.sal ved stuen i boligen …, med henblik på vurdering af konstruktionen i etagedækket, der er blevet blotlagt ved påbegyndt nedtagning af inddækninger omkring bjælker under loftet i stueetagen og påbegyndt nedtagning af listeloft samme sted samt udtagning af skabe fra skunk på 1.sal.
>
> <u>Konstaterede forhold: (se fotos herunder)</u>
> Etagedækket består af træbjælker med en indbyrdes afstand på ca. 1,5m med et spænd på ca. 5,3m.
> Nogle bjælker er gamle og nogle er nyere.
> Gamle bjælker er 5”x 5” og den ene af dem er i meget dårlig stand, med meget lille bæreevne tilbage.
> Nyere bjælker er 3,5”x 6”
> Såvel gamle som nyere bjælker hænger op til 6-7cm.
> Bjælkerne er tilsyneladende boltet op i spærhoved ved skunkvægge.
> To af bjælkerne er mellemunderstøttede af murede vanger i stueetagen.
>
> Ovenpå bjælkerne er ligger et trægulv med gamle gulvbrædder og i nogle områder spånpladegulve. Trægulve følger bjælkerne og hænger / er skæve, så gulvhøjden i forhold til vandret varierer 12-15cm.
>
> Oven på det gamle trægulv er der udstøbt 10-25cm leca-beton for at rette underlag for et nyt gulv op. Lecebetonen er uarmeret og bæres af træbjælkerne. Gulv på 1.sal er et lamelparketgulv der ligger oven på lecabetonen. Dette gulv er vandret.
>
> Lofthøjden i stueetagen er meget lav- omkring 2m under bjælker.
>
> <u>Vurdering af konstruktionen:</u>
> Lecabeton har iflg. tabelopslag en densitet på 600-1800 kg/m3.
> Ved en tykkelse på 100mm giver det en vægt på 60 - 180 kg / m2
> Ved en tykkelse på 250mm giver det en vægt på 150 - 450 kg / m2

Træbjælkerne i etagedækket er ikke dimensioneret til at bære vægten fra lecabetonen, hvilket betyder at træbjælkerne i etagedækket med den aktuelle konstruktionsopbygning er underdimensionerede.
Hvor træbjælkerne ikke er mellemunderstøttede, vurderes der at være risiko for kollaps, såfremt etagedækket belastes med fuld nyttelast (150 kg/m2)

Udbedring:
Med udgangspunkt i at en udbedring skal omfatte en løsning der svarer til de nuværende synlige forhold, med vandret gulv på 1.sal og lav lofthøjde der ikke kan reduceres yderligere i stueetage, men samtidig med en sikker konstruktion med tilstrækkelig bæreevne, vurderes udbedring at omfatte følgende:

- Nyt gulv på 1. sal nedbrydes og skunkvægge/skillevæg nedbrydes hvis nødvendigt.
- Lecabeton og gammelt gulv nedbrydes.
- Eksistereende listeloft nedtages.
- Træbjælker forstærkes og der indlægges mellembjælker, således bjælkelaget består af bjælker pr. ca. 0,5m. Der anvendes om nødvendigt Kerto-bjælker for at fastholde tykkelsen på etagedækket. (samme gulv- og lofthøjde som nu)
- Der lægges nyt gulv på 1.sal, og hvis skunkvægge og skillevæg er fjernet retableres disse.
- Der opsættes nyt loft.

Øvrigt:
Der er tale om en skjult fejlkonstruktion, og det anbefaler derfor at skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/8 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:
Vægtoverskridelse i bjælkelagskonstruktion mellem stue og 1ste sal.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:
Forholdet der er anmeldt, er i stue og lidt af køkkenet. Se plantegninger med bemærkninger.

Konstruktion/opbygning:
Konstruktionen er et bjælkelag mellem loft i stueplan, og gulv pa 1ste sal.
Bjælker ligger med ca. 150 cm. mellem strøer.
Her er der udstøbt lecabeton mellem.

Beskrivelse:

Inde:
Inde i stuen er der nedtaget loft flere steder, og her ses der lecabeton i konstruktion, foto 1 til 8, 23 til 28. Der ses en af bjælkerne i stuen mangler en del af træet, foto 18 til 20, & 22. På 1ste salen ses der i skunk over stuen også lecabeton i bunden, foto 9 & 10. I gang over køkkenet, ses der også i skunk lecabeton, foto 14 & 15. Der ses midt i stue opmuret reol, som understøtter 2 af strøerne, foto 29.

Konklusion:

Jeg ser ikke nedbøjning udover, hvad der er sædvanligt i gamle huse. Der er understøttet to af strøerne/bjælkerne, så der er ingen nærliggende risiko for skade eller kollaps af etagedækket. Det har ikke været muligt at se om konstruktionen er forstærket andre steder. Ingeniøren oplyser, at bjælkerne tilsyneladende er boltet fast i spærhoved ved skunkvægge. Hvis det er rigtigt er spændet reelt kun ca. 3,50 m. Der har altid på disse konstruktioner, hvor strøafstanden er så stor, været sådan at strøerne/loftet hænger. Normalt har der været lerindskud i etageadskillelsen, og nu har man lagt lecabeton i stedet. Jeg skønner ikke at der er nogen nævneværdig vægtforøgelse.

Alderen på det skadede:
Huset er fra 1777 = 243 år.
Det udstøbt lecabeton vurderes at være fra omkring 1992, se oplysninger fra sælger.

Konstruktiv betydning:
Der vurderes ikke på det besigtigede at være risiko for konstruktiv brud af konstruktionen.
Det vurderes dog, at forsikringstagere gerne vil have fjernet den opmurede reol som støtter bjælkerne, og så kan der måske være behov for forstærkning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:
Der er kun det anmeldte og beskrevet i notat.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):
Konstruktionen er lovlig og udført som sædvane pa opførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:
Ja

TILSTANDSRAPPORT:
Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

UDBEDRING:
Jeg mener ikke der er behov for udbedring."

Af selskabets besigtigelseskonsulents notat af 12/8 2020 fremgår bl.a.:

"Har d.d. talt med sælgers frue, som har hjulpet lidt ind her.

Sælger fortæller at da hun flytter ud til sin mand i 1996, står den opmurede reol i stuen.

Hun fortæller også, at de ikke har haft åbnet i etageadskillelsen i deres ejerperiode, så det vurderes at den lecabeton der ligger der, den er mindst fra 1992 eller lige deromkring.

Sælger har lavet køkkenet med bl.a. nyt loft, og her har de lagt en HEB bjælke op, så køkkenloftet er i orden.

Hun fortæller ligeledes at forsikringstager har været på ejendommen flere gange, bl.a. med en byggesagkyndig.

11. 96175

De har spurgt ind til loftet i stuen, og her har sælger svaret at man selvfølgelig kan ændre det, men at man må forvente at der skal indlægges jernbjælker her også.

Hendes mand købte huset i 1994, og han købte det af et [udenlandsk] par som flyttede tilbage til [udlandet] efter et par år. Sælger til disse [udenlandske par], er ham der har renoveret huset løbende op til han sælger. Han døde i sommers."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket?**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
…
Forsikringen dækker ikke:
4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.4
Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.
…
4.11
Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er et bindingsværkshus opført i 1777, den 27/7 2020. Den 30/7 2020 anmeldte klageren, at etagedækket var underdimensioneret. Selskabet

har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader, og at bjælkelaget svarede til tilsvarende bygninger på opførelsestidspunktet.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, og han kræver dækning af udgifterne til udbedringen af den skjulte konstruktionsfejl. Han har opgjort kravet til 108.282 kr. inklusiv moms, og han har oplyst, at kravet udgør 75 % af omkostningerne i forbindelse med tømrer- og bygningssnedkerens udbedring, idet der er foretaget udbedringer, som ikke isoleret set henhører til udbedringen af underdimensioneringen.

Klageren har anført, at erstatningskravet i sagen alene omhandler den underdimensionerede konstruktion, som de har set sig nødsaget til at udbedre. Han har henvist til notatet fra bygningsingeniøren, som har vurderet, at konstruktionen kunne kollapse, og han gør i denne forbindelse opmærksom på, at bygningsingeniøren foretog en grundig besigtigelse af ejendommen. Han har videre anført, at konstruktionen ikke på noget tidspunkt har været udsat for fuld nyttelast, hvilket er årsagen til, at konstruktionen ikke allerede er kollapset.

Selskabet har anført, at der i nyere tid er lagt Lecabeton på det oprindelige bjælkelag, hvilket af selskabet anslås at være udført omkring 1992. Selskabet bestrider ikke, at bjælkelaget har haft en nedbøjning, men at dette almindeligvis må accepteres i en ejendom fra 1777, ligesom det ikke kan forventes, at styrke og stabilitet i en ældre etageadskillelse er dimensioneret i henhold til nutidige standarder. Selskabet mener, at notatet fra klagerens bygningsingeniør baserer sig på nogle ret usikre observationer og meget grove estimater, og at det er ret åbenbart, at ingeniøren ikke har haft til opgave at foretage en mere sikker vurdering af, om styrken i bjælkelaget var tilstrækkelig. Selskabet mener videre, at notatet primært må være udarbejdet til brug for klagerens ombygningsplaner.

Af notat af 29/7 2020 fra klagerens bygningsingeniør fremgår det, at "etagedækket består af træbjælker med en indbyrdes afstand på ca. 1,5m med et spænd på ca. 5,3m. Nogle bjælker er gamle og nogle er nyere. Gamle bjælker er 5”x 5” og den ene af dem er i meget dårlig stand,

med meget lille bæreevne tilbage. Nyere bjælker er 3,5"x 6". Såvel gamle som nyere bjælker hænger op til 6-7cm. Bjælkerne er tilsyneladende boltet op i spærhoved ved skunkvægge. To af bjælkerne er mellemunderstøttede af murede vanger i stueetagen. Ovenpå bjælkerne ligger et trægulv med gamle gulvbrædder og i nogle områder spånpladegulve. Trægulve følger bjælkerne og hænger/er skæve, så gulvhøjden i forhold til vandret varierer 12-15cm. Oven på det gamle trægulv er der udstøbt 10-25cm leca-beton for at rette underlag for et nyt gulv op. Lecebetonen er uarmeret og bæres af træbjælkerne. Gulv på 1.sal er et lamelparketgulv der ligger oven på lecabetonen. Dette gulv er vandret. Lofthøjden i stueetagen er meget lav- omkring 2m under bjælker. Vurdering af konstruktionen: Lecabeton har iflg. tabelopslag en densitet på 600-1800 kg/m3. Ved en tykkelse på 100mm giver det en vægt på 60 - 180 kg / m2. Ved en tykkelse på 250mm giver det en vægt på 150 - 450 kg / m2. Træbjælkerne i etagedækket er ikke dimensioneret til at bære vægten fra lecabetonen, hvilket betyder at træbjælkerne i etagedækket med den aktuelle konstruktionsopbygning er underdimensionerede. Hvor træbjælkerne ikke er mellemunderstøttede, vurderes der at være risiko for kollaps, såfremt etagedækket belastes med fuld nyttelast (150 kg/m2). … Øvrigt: Der er tale om en skjult fejlkonstruktion, og det anbefaler derfor at skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/8 2020 fremgår det, at "jeg ser ikke nedbøjning udover, hvad der er sædvanligt i gamle huse. Der er understøttet to af strøerne/bjælkerne, så der er ingen nærliggende risiko for skade eller kollaps af etagedækket. Det har ikke været muligt at se om konstruktionen er forstærket andre steder. Ingeniøren oplyser, at bjælkerne tilsyneladende er boltet fast i spærhoved ved skunkvægge. Hvis det er rigtigt er spændet reelt kun ca. 3,50 m. Der har altid på disse konstruktioner, hvor strøafstanden er så stor, været sådan at strøerne/loftet hænger. Normalt har der været lerindskud i etageadskillelsen, og nu har man lagt lecabeton i stedet. Jeg skønner ikke at der er nogen nævneværdig vægtforøgelse. … **Konstruktiv betydning:** Der vurderes ikke på det besigtigede at være risiko for konstruktiv brud af konstruktionen. Det vurderes dog, at forsikringstagere gerne vil have fjernet den opmurede reol som støtter bjælkerne, og så kan der måske være behov for forstærkning".

Det fremgår af selskabets besigtigelseskonsulents notat af 12/8 2020, at "har d.d. talt med sælgers frue, som har hjulpet lidt ind her. Sælger fortæller at da hun flytter ud til sin mand i 1996, står den opmurede reol i stuen. Hun fortæller også, at de ikke har haft åbnet i etageadskillelsen i deres ejerperiode, så det vurderes at den lecabeton der ligger der, den er mindst fra 1992 eller lige deromkring. Sælger har lavet køkkenet med bl.a. nyt loft, og her har de lagt en HEB bjælke op, så køkkenloftet er i orden. Hun fortæller ligeledes at forsikringstager har været på ejendommen flere gange, bl.a. med en byggesagkyndig. De har spurgt ind til loftet i stuen, og her har sælger svaret at man selvfølgelig kan ændre det, men at man må forvente at der skal indlægges jernbjælker her også".

Af forsikringsbetingelserne punkt 3.1 fremgår det, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 4.11, at forsikringen ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved etageadskillelsen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke efter nævnets opfattelse med det fremlagte notat af 29/7 2020 fra klagerens bygningsingeniør har bevist, at konstruktionen er under-

dimensioneret i et omfang, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at ingeniørens beregninger, som anført af selskabet, til dels baserer sig på nogle ikke helt sikre antagelser, og at to af strøerne/bjælkerne på overtagelsestidspunktet var understøttet af en muret reol midt i stuen, der må have haft en vis stabiliserende effekt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten, at han har ejet ejendommen siden 1994, at sælgerens hustru til selskabet har forklaret, at de ikke har haft etageadskillelsen åbnet i deres ejerperiode, og at etageadskillelsen formentligt blev ændret i 1992, hvilket ikke understøtter klagerens synspunkt om, at konstruktionen udgør nærliggende risiko for skade.

Det, som klageren i øvrigt har anført herunder, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings