

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 99311:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/2 2023 har klagernes advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Der gøres opmærksom på, at uenigheden primært vedrører spørgsmålet om korrekt udbedringsmetode. Ankenævnet bør derfor være opmærksom på, om behandlingen af klagesagen forudsætter bevisførelse udover, hvad der kan foranstalles i forbindelse med Ankenævnets behandling af sagen."

Klagernes advokat har i brev af 1/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Gjensidige Forsikring tilpligtes at anerkende, at de anmeldte 4 skader, jf. nedenfor, er dækningsberettigede og at udbedring gennemføres som beskrevet i redegørelse af 28. oktober 2022 udarbejdet af [rådgivningsfirma].

SAGSFREMSTILLING:

I forbindelse med gennemførelse af istandsættelse/renovering på ejendommen ... afdækkedes en række mangler ved ejendommen.

Da der i forbindelse med [klagernes] køb af ejendommen var tegnet ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring under police nr. ... anmeldtes skaderne over for dette forsikringselskab.

Selskabet anerkendte i et vist omfang skaderne som dækningsberettigede, men kunne alene tilbyde at dække udbedringsudgifterne for udbedring, som ifølge sagkyndige ikke indebærer en

håndværksmæssig korrekt udbedring af skaderne, men derimod betyder, at manglerne forventeligt vil manifestere sig på ny.

Med udgangspunkt i udateret rapport udarbejdet af Gjensidige Forsikring benævnt **bilag 1**, som vedhæftes nærværende, kan skaden opdeles i 4 delskader opregnet under punkterne 1-4 i bilag 1, nemlig:

1. Muroverligger stue/udestue.
2. Muroverligger vindue udestue.
3. Muroverligger vindue stue.
4. Rem over vinduesparti udestue.

Da den af forsikringsselskabet tilbudte udbedring/erstatning ikke forekom acceptabel og der derfor opstod strid herom, indhentede forsikringsselskabet på opfordring af forsikringstagerne rapport til vurdering af en del af skaden hos [rådgivende ingeniørfirma], som den 19. maj 2021 udarbejdede rapport om forholdet, hvilken rapport vedlægges som sagens **bilag 2**.

Efter udarbejdelse af bilag 2 genvurderede forsikringsselskabet, som i anledning heraf udarbejdede rapport, som fremlægges som **bilag 3**.

Da der fortsat ikke kunne opnås enighed trods flere forsøg herpå, blev der fra forsikringstagernes side rekvireret sagkyndig bistand hos [rådgivningsfirma], hos hvem ... udarbejdede notat af 28. oktober 2022 til belysning af de 4 omstridte punkter. Denne rapport vedlægges som sagens **bilag 4**:

Til de enkelte punkter bemærkes, idet det samtidig bemærkes, at nummereringen i bilag 1 og bilag 3 ikke modsvarer hinanden, men omhandler de samme 4 forhold.

Ad 1: Forsikringsselskabet har alene tilbud udskiftning af tegloverlægger det pågældende sted.

Med henvisning til bilag 4, hvori forholdet er behandlet under punkt 2, bemærkes det, at den fra forsikringsselskabets side tilbudte udbedring efter [rådgivningsfirmas] opfattelse ikke afhjælper problemet, idet det tillige er nødvendigt at understøtte tagkonstruktionen. Der bør således efter nedtagelse af overlæggen laves en bærende ramme med en HEB bærende bjælke, som kobles sammen med 2 stk. søjler i stål, som nærmere beskrevet i rapport af 28. oktober 2022 for derved at koble hjørnet sammen og stabilisere gavlen.

Ad 2: Forsikringsselskabet er af den opfattelse, at forholdet er nævnt for så vidt angår den udvendige del i tilstandsrapport udarbejdet i forbindelse med forsikringstagernes køb af ejendommen. Tilstandsrapporten vedlægges som **bilag 5** og der henvises i denne forbindelse til nr. 2 på side 11/27 i tilstandsrapporten, hvor den af forsikringsselskabet citerede passus er markeret som en 'gul' skade.

Det er opfattelsen, at henvisningen til tilstandsrapporten på det pågældende sted ikke er relevant, idet der ikke er beskrevet en skade, der tilnærmelsesvis har et omfang som konstateret under renoveringen af ejendommen.

Selskabet har da også tilbudt udbedring, men alene ved oplægning af ny overlægger.

Med henvisning til bilag 4 kan det konstateres, at denne udbedring efter [rådgivningsfirmas] opfattelse (er i hans rapport benævnt punkt 3) ikke er tilstrækkelig, da murværket, som skal understøtte overlæggen er i for dårlig stand og derfor nødvendigvis skal udbedres i samme ombæring. Udbedringen er beskrevet nedenfor.

Ad 3: Vedrørende dette forhold er det også her forsikringsselskabets opfattelse, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten i øvrigt samme sted som ovenfor under ad 2 anført.

Også vedrørende dette forhold er det forsikringstagernes opfattelse, at bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke beskriver forholdet på en måde, som skulle bevirke, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har tilbudt udbedring indvendigt ved indsættelse af armering, etablering af musetrappe.

Denne udbedring er kommenteret under punkt 1 i [rådgivningsfirmas] rapport af 28. oktober 2022 og korrekt udbedring er ifølge ham udskiftning af såvel indvendig som udvendig overlæggen.

Ad 4: Forsikringsselskabet er af den opfattelse, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten tilsyneladende på side 12/27 nr. 9, hvor det blot er anført, at tagrenden på sydsiden af ejendommen er ujævn og med lokalt bagfald. Der er tale om en 'grå' markeret mangel, som ikke på nogen måde peger på bagvedliggende problemer ud over selve tagrendens ujævnhed.

Der er tilbudt udskiftning af eksisterende rem til en rem af limtræ, men denne udbedring er ifølge [rådgivningsfirma] alene relevant, såfremt murpillen i hjørnet af ejendommen udskiftes, da den eksisterende murpille ikke vil kunne bære den tilbudte limtræsbjælke.

Som beskrevet under punkt 5 i bilag 3 er det nødvendigt med en nedbrydning af den eksisterende murpille og fornyet opmuring af denne som nærmere beskrevet af [rådgivningsfirma] for, at limtræsbjælken kan forventes at blive liggende.

Sammenfattende er det opfattelsen, at de udbedringer, som forsikringsselskabet har tilbudt, er lappeløsninger af en sådan kvalitet, at en færdig renovering af ejendommen efter udbedring som tilbudt af forsikringsselskabet vil bevirke, at skaderne viser sig på ny i løbet af en kortere periode.

Det er derfor bydende nødvendigt, at udbedring gennemføres håndværksmæssigt forsvarligt på nuværende tidspunkt."

Selskabet har den 16/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage om erstatningsopgørelsen for anmeldt skade for tre muroverligger samt rem over vinduesparti ved 'udestue'

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et stuehus til nedlagt landbrug opført i 1954. Tilstandsrapport er udarbejdet pr. 2. november 2020 (bilag 5). Vores forsikringstager overtager ejendommen 15. januar 2021 og tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Supplerende sagsforløb

I forlængelse af klagers anmeldelse anmoder vi netværkshåndværker om at foretage besigtigelse. Sideløbende modtager vi tilbud på udbedring fra klagers murer (bilag C). Sagen overgives til taksator ..., som besigtiger forholdene.

Den 25. marts 2021 skriver taksator til klager i skadehåndteringssystemet og vedhæfter sin afgørelse (bilag 1) og skadeopgørelse (bilag D). Taksator oplyser, at udbedring kan igangsættes.

Klager er ikke enig i afgørelsen og påklager to forhold. Taksator anmoder ingeniørrådgiver (ingeniør ...) om at besigtige forhold 1, overligger stue/udestue samt forhold 4, rem over vinduesparti i 'udestue'.

Ingeniørrådgiver udarbejder rapport (bilag 2). På baggrund af denne rapport skriver taksator til klager den 25. maj 2021 i skadehåndteringssystemet, hvor taksator vedhæfter sin rapport (bilag 3). Taksator fastholder sin vurdering og erstatningsopgørelse (bilag D) for både forhold 1, overligger stue/udestue og forhold 4, rem over vinduesparti 'udestue'.

Klager indhenter rapport fra ekstern byggerådgiver ([rådgivningsfirma] (bilag 4)). Taksator gennemgår rapporten, men finder ikke grundlag for at ændre vurdering, taksator meddeler klagevejledning. Taksator har i forbindelse med klagen her knyttet bemærkninger til rapporten fra ekstern byggerådgiver (bilag E).

Herefter påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi alene vil forholde os til de 4 forhold anført i advokatens klage, idet forholdet omkring ejendommens tag er behandlet i anden selvstændig skadesag. Inddrages andre forhold i sagen hører vi gerne herom med henblik på at afgive bemærkninger.

Ejendommen er opført i 1954 og i overensstemmelse med den dagældende byggeskik. For så vidt angår udestuen, som oprindeligt er opført som en overdækket terrasse samtidig med den øvrige ejendom, kan vi konstatere, at den på et tidspunkt – formentlig i slutningen af 1970'erne – er isat vinduesparti og dør mod haven, således at den ellers åbne facade blev afskærmet.

På baggrund af ejendommens byggesagsoplysninger er der tilsyneladende ikke søgt om byggetilladelse, således at terrassen er inddraget og blevet en del af ejendommens boligareal. Vi lægger derfor til grund, at udestuen ikke er godkendt til beboelse, men alene er en udestue i form af en lukket overdækket terrasse.

Ad forhold 1. Muroverligger stue/udestue

Forholdet er behandlet som forhold nr. 2 af ekstern byggerådgiver (bilag 4) og af den grund kommenteret som forhold 2 af taksator (bilag E).

Ekstern ingeniørrådgiver konstaterer revne i murværkets pudslag i gennemgangen fra stuen til 'udestuen' i 3. skift. Fra 'udestuen' ses også revner i nederste skift. Derudover konstateres, at spær hviler på bagvæg, der observeres ikke nedbøjning i overligger af nævneværdig karakter (bilag 2, side 3).

Derudover konstaterer bule i væggen mellem stue og 'udestue', som skyldes at hulmuren er støbt ud med beton. Det konstateres, at dette forhold har medført at muroverligger i åbningen er 'skredet ud' i hver side. Der beskrives ingen nedbøjning eller anden svækkelse.

I 'udestuen' er der konstateret skrå revner under og over vindue i gavlfacaden mod vest, ligesom der er løse mursten i 1. skift over vindue. Derudover beskrives revner også i modsat væg (bilag 2, fig. 17).

I overensstemmelse med taksators vurdering kan vi tilbyde, at dækket udskiftning af muroverligger mellem stue og udestue, hertil reparation af murværk under overligger samt partiel reparation af murværk ved vindue mod vest facade. De beskrevne revner på modsat væg (bilag 2, fig. 17), synes at være så beskedne at forholdet er uden konstruktiv betydning, hvorfor vi ikke kan meddele dækning til disse.

Vi noterer os, at ingeniørrådgiver udfører destruktiv undersøgelse for muroverligger i vest facade, hvor der ikke konstateres tegn på rustdannelse eller afskalninger (bilag 2, side 4, 2. afsnit). Overligger synes på den baggrund intakt.

Af klagers byggerådgivers notat kan vi forstå, at byggerådgiver er af den opfattelse, at udbuling er sket som følge af last fra tagkonstruktionen ved henvisning til at overligger har betydning for det bærende system i huset. Byggerådgiver beskriver ingen form for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er således ikke nærmere begrundet, ligesom byggerådgiver ikke nævner at spær i området er i vatter (bilag 2, side 3. afsnit), at hulmur er fyldt ud med beton eller at overligger i mellem stue og 'udestue' er uden nedbøjning. Vurderingen synes også at være modsat byggerådgivers tidligere udtalelse i samme notat, hvor byggerådgiver afviser, at der udfordringer med last fra tag (bilag 4, side 1, 2. afsnit).

På det foreliggende grundlag må vi fastholde ingeniørrådgivers vurdering, at udbuling og dele af revnebillede må tilskrives at hulmur på et tidspunkt er fyldt ud med beton. Vi henviser til ingeniørrådgivers nærmere redegørelse for processen (bilag 2, side 6, 2. afsnit).

Umiddelbart antager vi, at udfyldningen er sket oppefra, hvorfor det formentlig er udført i forbindelse med ejendommens opførelse. Henset hertil er der således ikke grundlag for, at der vil ske yderligere udvikling i revnebillede, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at der skulle ske kollaps eller lignende. Hvis dette var tilfældet må vi lægge til grund, at dette allerede var indtrådt eller der ville være tegn herpå.

På det foreliggende fastholder vi den meddelte dækning. Dersom klager under udbedring konstaterer, at skadeforholdet er mere omfattende end antaget, kan klager kontakte taksator, hvorefter vi vil besigtige forholdet på ny.

Forhold 2. Muroverligger vindue udestue

Dette forhold er ikke tidligere påklaget overfor taksator, hvorfor forholdet ikke er vurderet af ingeniørrådgiver.

Vi har allerede ovenfor under forhold 1 meddelt dækning til partiel reparation af murmærk omkring vindue i vest facade. Forud for dette har taksator meddelt dækning til udskiftning af muroverligger. Uanset, at ingeniørrådgiver ved sin destruktive undersøgelse konstaterer, at muroverligger ikke viser tegn på rustdannelse eller afskalninger (bilag 2, side 4, 2. afsnit), vedstår vi dækningstilsagnet.

Både klagers byggerådgiver samt ingeniørrådgiver beskriver et murværk, som stedvist er i dårlig stand i dette område på vestfacaden, men der beskrives ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Henset til, at der er tale om en ejendom fra 1954 og således hen ved 70 år er det forventeligt, at fuger og mursten fremstår præget af tidens tand, som beskrevet. Den bygningssagkyndige skal alene beskrive skader i tilstandsrapporten, men ikke almindelige og forventelige forhold for en ejendom, som bl.a. slid eller almindelige vedligeholdelse. Med gult hus-anmærkningen nr. 2 side 11 i tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige netop omtaler dette forhold, hvorfor forholdet allerede af den grund er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Den visuelle tilstandsrapport viser/illustrerer forholdene og underbygger vores vurdering (bilag F).

Det er vores opfattelse, at klager med tilstandsrapporten allerede var informeret om murværkets stand og dermed den latente vedligeholdelsesopgave.

Ingeniørrådgiver nævner, at der ved destruktiv undersøgelse er konstateret, at murpille er udført uden stålsøjle/damprør. Vi bemærker i øvrigt, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1954, og således før det blev god byggeskik, at udføre stålsøjler. Derudover skal vi nævne, at murpillen er udført til en overdækket terrasse, hvorfor forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendommen af samme alder. Frem for alt skal vi nævne, at ingeniøren ikke beskriver skadeforhold, hvilket heller ikke ses på sagens billeder.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end allerede sket.

Forhold 3. Muroverligger vindue stue

Taksator har allerede meddelt dækning til udbedring af indvendige forhold.

Vi har ved vores vurdering lagt til grund, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik, hvorfor vi har lagt til grund, at der er udført en ind- og udvendig overligger.

Ved vores besigtigelse er vi ikke præsenteret for at den udvendige overligger skulle være rusten eller skadet på anden måde, ligesom skaderne på murværket i den visuelle tilstandsrapport ikke umiddelbart understøtter, at der er tale om en rusten overligger i formur.

Klagers byggerådgiver nævner forholdet (bilag 4, punkt 1, side 2), men der er ikke medsendt billede dokumentation eller lignende.

Hvis klager kan dokumentere eller sandsynliggøre mulig skade ved overligger, foretager vi gerne en realitetsbehandling, idet vi skal gøre opmærksom på, at udbedring af anmærkning i tilstandsrapporten omkring murværket skal klager selv afholde.

Forhold 4. Rem over vinduesparti udestue

Taksator har tidligere meddelt dækning til udskiftning af rem, idet taksator antager, at der er nedbøjning i remmen. Omfanget af nedbøjningen er ikke afdækket, men der er ikke konstateret nogen form brud eller anden deformitet end nedbøjningen.

Det er dette forhold, som har begrundet taksators dækningstilsagn, omend det må antages at remmen vil kunne aflaste for tag og det reelt er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Nedbøjning på tagfladen antages, at have været tilstede igennem mange år og derfor stabil, nedbøjningen er ikke i sig selv udtryk for skade, ligesom der heller ikke er tale om nærliggende risiko herfor, jf. skadebegrebet.

Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på at ingeniørrådgiver netop anfører, at aflastning fungerer, og overligger mellem stue og 'udestue' er i vatter og ikke viser tegne på nedbøjning (bilag 2, side 3, 3. afsnit).

Der er således ikke svækkelse i tagkonstruktionen, som kan begrunde, at der skal ske en udskiftning af remmen. Dermed kan forholdet heller ikke begrunde, at der skal udføres en ny murpille i ejendommens sydvestlige hjørne.

Vi skal igen gøre opmærksom på at murpiller er udført, som murpille til en overdækket terrasse og opførelse af ny murpille efter nutidige principper vil være udtryk for en forbedring, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Sammenfatning

Vi har noteret os klagers byggerådgivers synspunkter, herunder at det er byggerådgivers opfattelse, at konstruktionerne skal ses som en helhed og med en sammenhængende konstruktiv løsning.

Ejerskifteforsikringen er imidlertid en skadeforsikring, som dækker aktuel skade samt nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere. Vi skal således ikke forholde os til en sammenhængende konstruktiv løsning, men alene de forhold som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb samt dække den nødvendige og påkrævede udbedring heraf.

Vi har foretaget besigtigelse ved taksator samt ingeniørrådgiver, som i øvrigt er anerkendt og førende specialist på dette område, og har meddelt dækning i forlængelse heraf til de dækningsberettigende forhold, som er afdækket.

Klagers byggerådgiver synes ikke i sit notat (bilag 4), at fortage vurderinger i ejerskifteforsikringens

forstand og heller ikke afdækket forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, ud over hvad der allerede er anerkendt som dækningsberettigende. Ligesom klagers byggerådgiver ikke har godtgjort, at den dækning, som vi har tilbudt skulle være utilstrækkelig for udbedring af de dækningsberettigende skader.

På det foreliggende grundlag må vi henholde os til ingeniørvurderingen og vi fastholder den meddelt dækning, som anført i høringsvaret.

Skulle der i forbindelse med udbedring afdækkes nye skadeforhold eller konstateres det, at allerede anerkendt skadeforhold er mere omfattende end først antaget, skal klager blot kontakte taksator, hvorefter vi vil foretage genbesigtigelse med henblik for nærmere vurdering."

Klagernes advokat har i brev af 11/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til Gjensidige Forsikrings indlæg af 16. marts 2023 bemærker jeg med henvisning til afsnitsinddelingen i Gjensidige Forsikrings indlæg:

Ad 'Vores vurdering'

Det anføres, at udestuen formentlig ikke er godkendt til beboelse men alene er en udestue i form af en lukket overdækket terrasse. Dette forhold ses uden betydning for nærværende sag.

Ad forhold 1. Muroverligger stue/udestue

Uanset ingeniør ... i bilag 2 konstaterer, at overliggeren synes intakt, og uanset Gjensidige Forsikring finder anledning til at fremhæve, at spær i området er i vatter, kan det konstateres, at den pågældende overligger vrider, jf. bilag 4, side 2 under pkt. 1 'Revner ved overlægges set indv. til venstre for vindue kommer fra at overlægges mellem stue og udestue har rykket på sig' og at spær i området ikke er i vatter. Til dokumentation af det sidste forhold vedhæftes fotos optaget af klager af henholdsvis 3. spær regnet fra gavl som **bilag 6** og vatter-passets udvisende på samme spær som **bilag 7**. Herudover vedhæftes som **bilag 8** og **9** fotos af 4. spær regnet fra gavlen henholdsvis taget på afstand og på tæt hold for at vise vatterpassets udvisende. Som sagens **bilag 10** vises vatterpassets placering på overkant af 4. spær fra gavl, hvoraf fremgår, at der er nedbøjning af det pågældende spær.

Som **bilagene 11, 12, 13, 14, 15 og 16** vedhæftes fotos optaget af underkant overligger tre forskellige steder, dels foto af vatterpas placeret det aktuelle målested og dels nærbillede af vatterpasset, således at det kan konstateres, at den pågældende overligger vrider og altså ikke er placeret vandret i tværretningen.

Det kan således ikke tiltrædes, at der ikke skulle være tale om, at byggerådgiver i bilag 4 ikke beskriver skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Overordnet er det allervigtigste dog, således som også beskrevet i klageskrivelsen, at en udbedring som tilbudt fra Gjensidige Forsikrings side jf. bilag 4 ikke vil medføre en afhjælpning af problemet.

Ad forhold 2. Muroverligger vindue udestue

Beskrivelsen i tilstandsrapporten (**bilag 5**) peger på ingen måde i retning af, at gavlen således som [rådgivningsfirma] anfører i **bilag 4**, må forventes at ende med at vælte ud. En sådan risiko for skade kan ikke indlæses i den gule markering på side 11/27 i **bilag 5**, hvorfor det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som nødvendigvis må udbedres behørigt i overensstemmelse med beskrivelsen under pkt. 2 i **bilag 4**.

Ad forhold 3. Muroverligger vindue stue

Baggrunden for, at udvendig overligger nødvendigvis skal skiftes, er, at man på tidspunktet for bygningens opførelse støbte indvendig og udvendig overligger sammen. Som **bilag 17, 18 og 19** vedhæftes fotos af det pågældende skadested.

Forhold 4. Rem over vinduesparti udestue

Til illustration af størrelsen af nedbøjningen af remmen vedhæftes som **bilag 20, 21, 22 og 23** fotos udvisende det pågældende sted med henholdsvis rethold og rethold og tomrestok. Som allerede anført ville udbedring som beskrevet være forsvarlig, såfremt den eksisterende murpille kunne bære den tilbudte bjælke, hvilket ifølge bilag 4 ikke er tilfældet."

Selskabet har i brev af 21/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagers advokats indlæg af 11. maj 2023, da vi nu har modtaget taksators bemærkninger til indlæg med klagers billeder.

...

Ad vurdering – forskellige bygningskonstruktioner

Vi skal blot bemærke, at bygningsdele skal vurderes i overensstemmelse med hvordan de faktisk er udført og fremstår.

Udestuen som klager ønsker inddraget i beboelsen som en del af stuen, er opført og fremstår fortsat konstruktionsmæssigt som en overdækket terrasse med isat vinduesparti, hvorefter evt. skadeforhold skal vurderes i denne kontekst.

Ad forhold 1 – Muroverligger stue/udestue

Det af advokaten fremførte med klagers billeder giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere vurdering i høringsvar 1.

Taksator har vurderet og kommenteret advokatens indlæg (bilag G). Vi henviser til taksators bemærkninger i punkt 1.

I overensstemmelse med taksators bemærkninger skal vi supplerende præcisere at for 3. og 4. spær vist ved billede bilag 6, 7, 8, 9 og 10 angives alene en mindre nedbøjning, som også ses ved, at spær at ude af vatter i mindre grad.

Der ses ikke brud, svigt eller anden form for deformitet, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at der i ældre ejendommers konstruktioner ses nedbøjning eller ude af vatter, og uden at forholdet har konstruktionsmæssig betydning, jf. taksators bemærkninger.

For muroverligger mellem stue og udestue (overdækket terrasse) illustrerer klagers billeder i bilag 11, 12, 13, 14, 15 og 16 at overligger ikke er i fuld vatter.

Supplerende til taksators bemærkninger skal vi anføre, at netop muroverligger her har været en del af væg (formentlig med vindue), som har adskilt bygningens stue og overdækket terrasse. Det er først ved klagers overtagelse af ejendommen og klagers ønske om, at inddrage terrassen som en del af bygningens stue, at den mindre ujævne i overgang får betydning.

Det forhold, at klager ønsker en anden planløsning end den, som var på tidspunktet for ejendommens overtagelse, er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Vi må herefter fastholde, at advokaten heller ikke med det nu fremlagte har godtgjort, at klager har et berettiget krav, som går videre en den allerede tilbudte dækning.

Forhold 2 – Muroverligger vindue udestue

Vi henviser til taksators bemærkninger i bilag G og fastholder vores vurdering.

Supplerende til vores vurdering skal vi bemærke, at tilstandsrapportens blev udarbejdet den 2. november 2020, klager overtog ejendommen den 15. januar 2021 og nu 2 ½ år efter overtagelsen er der ikke konstateret udvikling i forholdet.

Forhold 3 – Muroverligger vindue stue

Det af advokaten anførte med klagers billeder bilag 17 – 19 afdækker ikke skade ved muroverligger eller dækningsberettigende forhold. Derimod viser billederne blot almindelige forventelige forhold mellem en ud- og indvendig overligger i en bygning som er hen ved 70 år gammel.

Vi henviser til taksators bemærkninger i bilag G.

Forhold 4 – Rem over vinduesparti udestue

Vi henviser til taksators bemærkninger, men må også gentage vores anbringende i høringssvar 1, vores dækningstilbud kan ikke medføre dækning til en ændring af murpille til nutid standard, som er begrundet i klagers ønske om en ændring af bygningsdelens anvendelse."

Klagernes advokat har i brev af 19/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I indledningen berører man på ny spørgsmålet om, hvorvidt det forhold, at udestuen formentlig ikke er godkendt til beboelse, har betydning for vurdering af denne sag, og anfører ligeledes, at det forhold, at klagerne ønsker at ændre arealanvendelsen, er uden betydning. Dette er jeg enig i, men efter min opfattelse er der ikke noget i skadesvurderingen, som påvirkes af dette. Udsagnet er derfor irrelevant efter min opfattelse.

Ad 1 – muroverligger stue/udestue:

Når jeg tillader mig at stille spørgsmålstegn ved den tilbudte udbedring, skal dette ikke forstås således, at ingeniør ... rapport bestrides, men det er derimod udtryk for, at der i bilag 4 er taget konkret stilling til den foreslåede udbedring, hvilket ikke er tilfældet i [rådgivende ingeniørfirmas] rapport (bilag 2), hvori der netop lægges op til yderligere undersøgelser for at sikre sig, at udbedring sker på korrekt vis. Disse undersøgelser er ikke foretaget af ingeniør ..., men derimod af [rådgivningsfirma] i bilag 4. Derfor er konklusionerne i bilag 4 relevante for vurdering af, hvilken udbedring, der er den korrekte og relevante.

...

Ad 3 – muroverligger vindue stue:

Forholdet ses ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapport, heller ikke for så vidt angår det udvendige forhold.

Ad 4 – rem over vinduesparti udestue:

Det i bilag 4 beskrevne udgør efter det oplyste alene beskrivelse af en håndværksmæssig korrekt udbedring af den konstaterede skade og har således ikke at gøre med krav om udbedring til nutidig standard, ligesom det ikke har at gøre med klagerens ønske om ændring af en bygningsdels anvendelse."

Selskabet har i brev af 9/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1 – Muroverligger stue/udestue

Vi henviser til det allerede anførte i høringssvar 1 og 2. Vi kan ikke udledes, at ekstern rådgiver henviser til yderligere undersøgelse.

Det er vores opfattelse, at klagers rådgivers udbedringsforlag er begrundet i klagers ønske om ændrede planløsning/anvendelse for ejendommen.

...

Forhold 3 – Muroverligger vindue stue

Der er ikke afdækket skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har i brev af 1/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1 – muroverligger stue/udestue:

Klagerne har ikke på noget tidspunkt ytret ønske om ændret planløsning/anvendelse af ejendommen, hvorfor henvisningen hertil som begrundelse for klagers rådgivers udbedringsforslag ikke giver mening.

Ad forhold 3 – muroverligger vindue stue:

For så vidt angår den indvendige del, er skaderne skjult bag paneler og er på denne baggrund klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 20/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1 – Muroverligger stue/udestue

Som anført tidligere ønsker klager at integrere den tidligere overdækket terrasse som en del af stuen."

Klagerens advokat har i brev af 29/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Af forhold 1 – muroverligger stue/udestue

Mine klienter har hele tiden alene ønsket at anvende ejendommen på samme måde, som den fremtrådte ved deres køb af denne.

Jeg vedhæfter billedmateriale fra salgsoptillingen, som viser ejendommen, således som denne fremtrådte, da mine klienter købte ejendommen.

Herudover bemærker jeg, at der såvel i tilstandsrapporten som i ingeniør ... rapport af 19. maj 2021 refereres til stue og udestue og netop ikke nogen overdækket terrasse.

Ejendommen har således lige så længe, som mine klienter har haft kendskab til ejendommens eksistens, fremtrådt med stue og udestue og ikke med stue og overdækket terrasse."

Selskabet har i brev af 18/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1 – Muroverligger stue/udestue

Vi henviser til vores tidligere høringssvar om dette forhold, herunder særligt at ejerskifteforsikringen ikke dækker en ændring af den eksisterende konstruktion (høringssvar 2, ad vurdering – forskellige bygningskonstruktioner og ad forhold 1).

I forlængelse heraf fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde at dække ændring af de eksisterende vægpartier i selve gennemgangen, herunder forstærkning med henblik på, at der kan åbnes 'helt op' i mellemgangen mellem stue og udestue.

Den udbedring, som vi har meddelt dækning til, er fuld ud tilstrækkelig til at udbedre de aktuelle skader, som er konstateret i den eksisterende gennemgang."

Klagernes advokat har i brev af 18/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der har **ALDRIG** fra klagernes side været noget ønske om at åbne 'helt op' imellem stue og udestue i den skadesramte ejendom. Der er således **IKKE** tale om, at klagerne på nogen måde ønsker en ændring af de eksisterende forhold, men alene en behørig afhjælpning som beskrevet af henholdsvis ingeniør ... og [rådgivningsfirma]."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt fotografier fra den visuelle tilstandsrapport. Af tilstandsrapport af 2/11 2020 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er områder med porøse og udfaldne mørtelfuger, samt enkelte skader på mursten i murværket, se f.eks. mod vest..	Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.	-
2		Der er enkelte revnedannelser i murværk f.eks. over vindue mod vest..	Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.	-

Ankenævnet for Forsikring

13.

99311

...

9		Tagrende på sydside er ujævn og med lokalt bagfald..	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for følgeskader.	-
---	---	--	--	---

...

Sælgeroplysninger

...

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Tidligere terrasse inddraget til bolig, ca. 45 år siden.

Af tilbud af 10/2 2021 fra klagernes murer fremgår bl.a.:

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Der er 2 store vinduesåbninger på ca. 3m i bredden, og et på ca. 1,2m i bredden, hvor murværket over vinduerne både indvendig og udvendig fjernes. Der bliver lagt nye overligger i udvendig og eventuelt HEB bjælker indvendig på de 2 store vindueshuller pga. belastningen fra taget, de indvendige bjælker bliver tilmuret og pudset. Der er stillads og kran/løftegrej inkluderet i prisen. Samlet pris materialer og arbejds løn	1,00	stk.	108.440,00	108.440,00
Subtotal				108.440,00
Moms (25,00%)				27.110,00
Total DKK				135.550,00

Af taksators rapport af 25/3 2021 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen dækker skader, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, samt forhold der giver nærliggende risiko herfor, hvis årsagen har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Herudover er det en forudsætning, at skaden eller forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, hvorved forstås, at der skal være sket en aktuel skade, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – eller være nærliggende risiko for at

en sådan skade opstår, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det at en konstruktion ikke er udført efter gældende lovgivning, anvisninger, regler, gængs praksis eller monteringsvejledninger, det der ofte i flæng benævnes 'fejlkonstruktion', er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, medmindre det har bevirket en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Endvidere henledes opmærksomheden på at et anmeldt forhold ikke kan dækkes blot fordi det er skjult eller ikke nævnt i tilstandsrapporten – det skal opfylde det ovenfor nævnte skadebegreb.

Forhold der er nævnt eller kan henføres til punkter, der er nævnt i tilstandsrapporten, er direkte undtaget.

Forhold gennemgået ved besigtigelse

1. Muroverligger stue/ udestue
2. Muroverligger vindue udestue
3. Muroverligger vindue stue
4. rem over vindues parti udestue

Muroverligger stue/udestue

Under planlagt renovering fjernes træ beklædning på murværk, tegl overligger vurderes svækket og skiftes.

Muroverligger vindue udestue

Efter fjernelse træbeklædning på væg ses overligger med revne, bæreevne nedsat.

Udvendig forhold er nævnt udvendig i tilstandsrapport

Der er enkelte revnedannelser i murværk f.eks. over vindue mod vest.

Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.

For at være imødekommende tilbydes udbedring indvendig med ny overligger

Erstatning er til fuld og endelig afgørelse

Muroverligger 3 fags vindue stue, mod vest

Under planlagt renovering fjernes træ beklædning på murværk, tegl ses med revner og rusten armering.

Forhold har ikke været synlig før beklædning blev fjernet, forhold er nævnt udvendig i tilstandsrapport

Ankenævnet for Forsikring

15.

99311

*Der er enkelte revnedannelser i murværk f.eks. over vindue mod vest.
Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.*

For at være imødekommende tilbydes udbedring indvendig med armering/ mussetrappe puds.

Erstatning er til fuld og endelig afgørelse

Rem, tømmer, over vindues parti udestue

Rem over vindues parti fra bygningens opførsel har nedbøjning, mod syd. Ned bøjning er kommet over tid, der kan ikke konstateres skade på rem. Ren adskiller sig ikke andre bygninger af samme alder og stand. Nedbøjning/ fald er beskrevet under tagrender i tilstandsrapporten.

Tagrende på sydside er ujævn og med lokalt bagfald. Forhold vurderes ikke at medføre følgeskader i underliggende konstruktioner.

For at komme mulig skade/ følgeskade i møde skiftes eksisterende rem til limtræ, dimensioneret til

spænd på 390 cm med vægt fra 1 m tag

Når rem er skiftet, tages en del af tryk af murværk mod stue og der foreligger derefter ingen nærliggende risiko for skade murværk udestue eller yderligere nedbøjning over vinduesparti.

Opgørelse skade vedhæftet. Priser murerarbejde er givet af

Murermester ... der kan kontaktes på tlf. ..., hvis du ønsker udbedring derfra.

Tømrerpriser er vurderet, kan de ikke godkendes vil jeg gerne have en tilbagemelding"

Af taksators skadeopgørelse fremgår bl.a.:

"Opgørelse skade murværk og rem over vindues parti udestue

...

Bygningen opført i 1954, 67 år gammel

Afskrivning murværk iht. betingelserne tabel A 11 %

Forhold der er nævnt eller kan henføres til tilstandsrapport ikke omfattet

entreprise	beskrivelse		eksl moms	inkl moms	godkendt
Murer Karl Johan	overligger mod udestue		18.000,00	22.500,00	
	overligger vindue udestue		4.500,00	5.625,00	
	overligger vindue stue		5.500,00	6.875,00	
	i alt murer			35.000,00	
	afskrivning tabel A	11 %		3.850,00	
	i alt murværk			31.150,00	
	Selvrisiko			5.300,00	
	Erstatning murværk			25.850,00	25.850,00
Tømmer rem udestue, vurderet	løn	32 timer	13.440,00	16.800,00	
	materialer, rem, beklædning		8.500,00	10.625,00	
	stillads, materiel		2.560,00	3.200,00	
	i alt tømmer			30.625,00	
	selvrisiko			5.300,00	
	erstatning rem			25.325,00	25.325,00
	Samlet erstatning				51.175,00

Ved fremsendelse af faktura erstattes op til godkendt beløb"

Af rapport af 19/5 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Vurdering af overligger/rem i udestue ...

1. Indledning

På foranledning af Gjensidige Forsikring. ... v/bygningstaksator ... er udestuen mv. besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere nedbøjning i tagkonstruktion og rem over vinduer mod syd i udestue.

...

3. Modtagne oplysninger

Husene er opført i 1956 og nuværende ejer har nyligt overtaget ejendommen.

Ejere er i færd med en større renovering af huset indvendigt.

Udestuen har oprindeligt været en overdækket terrasse, men på et tidspunkt inden nuværende ejere overtager ejendommen er dør- og vinduespartier blevet monteret i facade mod syd og gavl mod vest, således at overdækket terrasse er omdannet til udestue.

Vægge i stue og udestue var ved overtagelsen beklædt med træplader/celotex plader.

Disse beklædningsplader / celotex plader er blevet fjernet, hvorved flere revner er kommet til syne i murværket i bagvægge og skillevægge i stue og udestue, herunder kan revnedannelser observeres i murværk/overliggeren over vinduesåbninger og i overliggeren over åbningen mellem stue og udestue.

Ved nærmere eftersyn er det også konstateret, at der er en større bule / større nedbøjning i tagfladen over stue og udestue.

4. Oprindeligt tegningsmateriale

Af det oprindelige tegningsmateriale (som kan downloades via kommunens tegningsarkiv) ses det, at nuværende udestue oprindeligt har været en overdækket terrasse og spær er (og har gennem alle år) været understøttet af ydervægge mod henholdsvis nord og syd, herunder er spær over tidligere overdækket areal understøttet af murværket mellem stue og udestue (tidligere overdækket terrasse), jf. nedenstående downloadede tegninger.

...

5. Besigtigelse

Indvendigt:

Over stuevinduet mod vest ses en skrå revne for enden af overliggerens vederlag på murværket (se fig. 2).

I åbningen mellem stue og udestue ses en vandret revne i pudslaget i stuen. Revnen forekommer ca. 20 cm (ca. 3 skifter) over åbningen og revnen løber i hele åbningen udstrækning (se fig. 3). Set fra udestuen kan revnedannelser og løse mursten også observeres i de nederste 3 skifter i det

blanke murværk over åbningen mellem stue og udestue (se fig. 4-6). Muren mellem stue og udestue er ca. 300 mm (svarende til ydervægge i øvrigt i ejendommen) og over åbningen er hulmuren støbt ud med beton (se fig. 7).

Ved at stikke en tornstok ind under spærerne kan det konstateres, at spær hviler af på 'bagvæggen' (væggen mod stuen) over åbningen mellem stue og udestue. Med et vaterpas kan det registreres at underside overligger (i 'bagvæggen') mellem stue og udestue er i vater og/eller omtrent i vater og der kan ikke observeres en nedbøjning i overliggeren af nævneværdig karakter.

Med en lodstok kan det konstateres, at der er en bule i væggen mellem stue og udestue. Bulen forekommer i niveauet ud for overliggeren i bagvæggen i stuen (se fig. 8 og 9). Tilsvarende kan der registreres en bule på den anden side af væggen i udestuen. Bulen her forekommer ligeledes i niveauet ud for overliggeren over åbningen mellem stue og udestue (se fig. 10 og 11). Forholdet tyder på at murværket i overliggeren over åbningen er 'skredet ud' til hver side i sin tid, da hulmuren blev støbt ud med beton.

I udestuen kan skrå revner observeres i murværket under vinduet i gavlen mod vest, ligesom skrå, trappeformede revner ses i begge sider over vinduet. Revnedannelser og løse mursten ses desuden i skifterne umiddelbart over vinduet. Ved at fjerne 2 af de løse sten ses det, at hulmuren over vinduesåbningen ligeledes er støbt ud med beton. Der er ikke tegn på rusten armering eller lignende i betonen (rustdannelser eller afskalninger i betonen ses ikke) og der ses heller ikke armering i murværket over åbningen (se fig. 12-16).

Mindre skrå revne ses også i væggen modsat gavlen i udestuen, Revnen forekommer op til / nær træremmen, der lagt af på ydervæggen (se fig. 17).

Mod syd er der monteret en ca. 120x120 mm trærem over dør- og vinduespartier i udestuen. Beklædning er/ har været monteret ude og inde som en form for 'skørt' over dør- og vinduespartierne. Det er ikke muligt at måle, om remmen har en nedbøjning over dør- og vinduespartierne (se fig. 18 og 19).

Loftrum:

Fra loftrummet ses det, at der er niveauspring i flugten på spærhoveder. Spærhoveder i arealet over udestuen er lavere end flugten af øvrige spærhoveder (se fig. 20 og 21 – forholdet er dog vanskelig at se på fotografierne).

Der er ikke skrå afstivninger/ vindafstivninger i tagfladen.

Inde fra tagrummet kan eternitskiffer eller lignende konstateres i tagfladerne, så bølgeeternit udvendigt må være en ny tagbelægning, der på et tidspunkt er monteret ovenpå den oprindelige tagbelægning af eternitskiffer eller lignende.

Udvendigt:

I arealet over udestuen kan der visuelt bedømt observeres en lunke i tagfladen mod syd, ligesom tagrenden i udstrækningen over dør- vinduespartierne i udestuen har en større lunke (se fig. 1). Forholdet kan tyde på, at træremmen over dør- og vinduespartierne bøjer ned, men som nævnt tidligere var det ikke muligt at måle, om remmen faktisk bøjer ned.

I gavlen mod vest ses skrå revne over vinduet i udestuen. Revnen har retning mod hushjørnet mod syd og revne ses desuden i murpillen ved træremmens vederlag i denne murpille mod syd (se fig. 22 og 23). Revnedannelser ses også i murværket ved træremmens vederlag modsat sydlige hushjørne (se fig. 24).

Murpillen i sydvestlige hushjørne hælder en del udad i niveauet over dør- og vinduespartierne i udestuen (se fig. 25). De øverste skifter under tagudhænget i øvrigt i hele facaden mod syd kan ligeledes registreres at hælde en del udad (se fig. 26 og 27).

Murpillen i sydvestlige hushjørne er ca. 300 mm i dimension. En mursten blev taget ud, hvorved det kan konstateres, at der ikke er monteret en stålsøjle/damprør eller lignende i hulrummet i pillen (se fig. 28 og 29).

6. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer vurderes lunke i tagfladen over udestuen at kan henføres til en eller flere af følgende forhold i forening:

- 1) Manglende vindafstivning i taget.
- 2) Øget vægtforøgelse som følge af ny tagbelægning på et tidspunkt er lagt op ovenpå den oprindelige tagbelægning.
- 3) Stormskade, hvor tagkonstruktionen har forrykket sig.

Ad 1)

I 1950'erne, da ejendommen blev opført, var det ikke sædvanligt at udføre vindafstivning i tagflader, men ved senere arbejder i tagfladerne (udførelse af ny tagbelægning), burde der have været etableret vindafstivning i tagfladerne.

Ad 2)

Spær vurderes at være lavet på stedet i sin tid, da ejendommen blev opført og det er tvivlsomt om der foreligger beregninger af spærerne, herunder er det tvivlsomt, om der er taget stilling til, om spærerne har fornøden bæreevne med den ekstra last fra en yderligere tagbelægning, der er lagt ovenpå den oprindelige tagbelægning.

Ad 3)

Det er sandsynligt at tagfladen som helhed på et tidspunkt har forrykket sig i forbindelse med stormvejr. Navnlig taget i betragtning at der ikke er vindafstivning i taget og at egenvægten af tagkonstruktionen på et tidspunkt er forøget. Murpille, der hælder udad i det sydvestlige hushjørne samt øverste skifter under tagudhænget i hele facaden, der ligeledes hælder udad, kan tyde på at tagkonstruktionen har forrykket sig.

Sammenfattende er det undertegnede vurdering, at lunke i tagfladen over udestuen ikke er opstået for nyligt, men formentlig har været til stede længe før nuværende ejere overtog ejendommen. På det foreliggende grundlag er det muligt præcist at angive en skadesårsag, men det er sandsynligt at lunke i tagfladen over udestuen kan henføres til en eller flere af ovennævnte forhold i forening.

Revner i murværket i/omkring overliggere over åbningen mellem stue og udestue samt i/omkring overliggere over vinduespartier skyldes hovedsageligt sammenstøbningen mellem beton og mur-

værk de pågældende steder, men revnedannelserne i murværket i sydvestlige hushjørne samt omkring træremmens vederlag i murværket kan også skyldes 'bevægelser' i tagkonstruktionen.

Varmeudvidelseskoefficienten i beton er ca. det dobbelte af varmeudvidelseskoefficienten i murværk, og derfor opstår der i reglen revnedannelser, når disse materialer bygges sammen (og udsættes for større temperatursvingninger), herunder er der forskellige udvidelseskoefficienter i materialerne også årsagen til at mursten går løse i overliggerne.

7. Forslag til udbedring

Spærenes fastgørelser til bagvægge forslås nærmere undersøgt, herunder foreslås det undersøgt, om der er etableret lodrette forankringer af tagkonstruktionen i ydervæggene.

Vindafstivning i form af diagonale hulbånd med båndstrammere mv. foreslås etableret i tagkonstruktionen. Vindafstivende bånd monteres diagonalt i undersiden af spærene i hver ende af huset fra tagfod til kip.

Opretning af tag vurderes ikke umiddelbart som værende en mulighed, medmindre der på et tidspunkt påtænkes at oplægge et nyt tag.

Endeligt bør det undersøges nærmere, om der er nedbøjning i træremmen over dør- og vinduespartierne i udestuen og om der i givet fald er behov for udbedring heraf."

Af taksators rapport af 25/5 2021 fremgår bl.a.:

"Bygningen er opført i 1956 efter datidens byggeskik.

Eternittag oplyst i, TR, lagt 1985, 36 år gammel.

Efter modtagelse af gennemarbejdet ingeniørrapport udarbejdet af ..., efter besigtigelse 06.05.2021, vender jeg her tilbage med min konklusion.

Formål med ingeniørrapport er for belysning af forhold, der er behandlet i tidligere fremsendt taksatorrapport, hvor der stilles tvivl om min afgørelse, økonomisk og byggeteknisk.

- Overligger stue mod udestue
- Rem over vinduesparti udestue

Overligger/ murværk stue mod udestue

ingeniør beskrivelse af forhold

Revner i murværket i/omkring overligger over åbningen mellem stue og udestue samt i/omkring overligger over vinduespartier skyldes hovedsageligt sammenstøbningen mellem beton og murværk de pågældende steder, men revnedannelserne i murværket i sydvestlige hushjørne samt omkring træremmens vederlag i murværket kan også skyldes 'bevægelser' i tagkonstruktionen.

Varmeudvidelseskoefficienten i beton er ca. det dobbelte af varmeudvidelseskoefficienten i murværk, og derfor opstår der i reglen revnedannelser, når disse materialer bygges

Ankenævnet for Forsikring

20.

99311

sammen (og udsættes for større temperatursvingninger), herunder er der forskellige udvidelseskoefficienter i materialerne også årsagen til at mursten går løse i overliggerne.

Ved at stikke en tornstok ind under spærene kan det konstateres, at spær hviler af på 'bagvæggen' (væggen mod stuen) over åbningen mellem stue og udestue. Med et vaterpas kan det registreres at underside overligger (i 'bagvæggen') mellem stue og udestue er i vater og/eller omtrent i vater og der kan ikke observeres en nedbøjning i overliggeren af nævneværdig karakter.

Tilbudt erstatning murværk

Overligger skiftes og skadet murværk reetableres opgjort iht tilbud kr. 25.850,-

Erstatning opretholdes

Bevægelser i tagkonstruktion.

Der var ved opførsel i bygning 1956 ikke krav til monteret vindkryds i tagkonstruktionen og der er ikke fulgt op der på ved lægning nyt tag i 1985. Det kan ikke med sikkerhed fastslås om det er medvirkede årsag.

Vindafstivning, fastgørelse spær til rem/ murværk var ikke et krav ved opførsel og afviger ikke fra tilsvarende bygninger i samme alder.

Ved lægning nyt tag i 1985 kunne der være fulgt op på vindkryds.

Der kan ikke konstateres brud, svækkelse eller deformation i spær, der opfylder skadebegreb i ejerskifteforsikring

Kan forhold afsluttes med etablering vindkryds vil jeg være imødekommende for dette, da jeg ønsker en mindelig afslutning på sagen

Løn 15 timer kr. 7.500,-

Materialer kr. 1.800,-

Samlet kr. 9.300,-

Selvrisko kr. 5.300,-

Erstatning kr. 4.000,-

Erstatningen er til fuld og endelig afgørelse. udbetales ved fremsendelse af faktura.

Rem over vinduesparti udestue

Der er i tidligere fremsendt rapport givet dækningstilsagn til ny rem over vindues/ dør parti.

Ved min besigtigelse og opfølgende ingeniør rapport kan der ikke konstateres brud på eksisterende rem. Omfang nedbøjning ikke fastlagt.

Der er givet dækningstilsagn og erstatning opretholdes kr. 25.325,-

Efter gennemgang ingeniørrapport, vurderer jeg alle forhold belyst og opgjort og jeg betragter sagen som færdigbehandlet.

Skaden står til afventer accept på ovenstående og faktura fra håndværker.

Gjensidige afholder der ud over udgift til vedhæftet ingeniørrapport."

Af notat af 28/10 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Sagens omfang:

Bygherre har købt huset på normale vilkår. Ved nedbrydning af indiv. panelvægge fremkommer forskellige skader på murværk som ikke er anført i tilstandsrapporten. Der er flere revner ved en overlægger som også har rykket og drejet sig. Forsikring har været ude for at besigtige boligen og har fremkommet med et overslag på udbedringer som der ikke helt er enighed om. Bygherre har fået tilbud fra murermeister som fremkommer med en anden løsning end forsikringen.

1/ forhold om tagkonstruktionen:

I forhold til vindafstivning lavede man ofte afstivninger med lægten i denne periode men ikke som man gør i dag, dette er dog ikke på denne tagkonstruktion. I forhold til vægtforøgelse på spær kan man lave en beregning på de opførte spær. Jeg mener ikke denne vægt på det ekstra tag har nogen betydning. Hvis det skulle have en betydning ville andre dele aftaget også have evt. nedbøjning. Jeg kan ikke se nogen steder at taget har rykket sig.

Den 4x4' bjælke der er under spær ved vinduesparti i udestuen er den oprindelig bjælke under spærerne. En 4x4' er for svag med den spændvidde, så spærerne hviler af på den støbte murevriger mellem stuen og udestuen. Spærerne er ikke bygget til at understøtte på denne overligger og vil derfor deformeres med nedbøjning, hvilket kan ses i rygning, tagflade og ved tagrenden. Spær skulle have været fremstillet med forstærkning (tænger) ved den tilbagerykkede facade ved overdækningen.

Oprettningen er ikke muligt før en evt. tagudskiftning.

Se billede nedenfor

...

Princip for tænger der ikke er lavet

...

Forslag til udbedringer:

Jeg mener at punkterne 1-4 har en sammenhæng. Hvis en bjælke/ tagkonstruktion ikke har det rigtige vederlag (understøtning) så vil konstruktionen rykke/ trykke forkert. Som vil medføre at der kommer revner i murværket mv. herudover kan også over tid medføre at tagkonstruktionen deformeres sig. Derfor mener jeg at man skal forholde sig til alle punkterne samlet og heller ikke udbedre det ene uden at udbedre de andre.

1. Overlægger ved det storevindue i gavl.

Revner ved overlægger set indiv. til venstre for vindue kommer fra at overlægger mellem stue og udestue har rykket på sig. Herudover er der revne i indiv. overlægger som kommer fra rust i overlægger. Den indvendige overlægger skal udskiftes med en ny overlægger. Den udvendige overlæg-

ger skal skifter i samme omgang, da man ved større overlæggere støbte dem sammen, da man opførte bygningen.

2. Vedr. betonoverlægger mellem stue og udestue:

Overlægger er bærende og har stor betydning for det bærende system i huset. Der er sket tryk mod gavl og der skal sikres at gavl fastholdes, så det ikke ender med at den trykker sig yderligere ud, med yderligere skader til følge. Som det ser ud i dag vil gavlen uden ordentlig sammenhæng i murværk enden med at gavlen vælter ud.

For at udbedre dette og bevare eksisterende overlægger, skal man lave meget arbejde, uden rigtigt at få en god forankring i gavlen.

Løsnings forslag vil være at understøtte tagkonstruktionen.

Nedtage overlægger. Lave en bærende ramme med en HEB bærende bjælke som kobles sammen med 2 stk. søjler i stål som boltes til murværk på indv. side mod køkken og mod gavl.

På denne måde kobles hjørnet sammen og gavl stabiliseres på en god måde.

3. Overlægger ved lille vindue i gavl:

Murværket har flere revner under og over vinduet. Murværket er i meget dårlig stand i området omkring vinduet. Punket her hænger sammen med pkt. 4. (Murpille i hjørne)

Udbedringen her vil kræve at man nedbryder murværket inkl. pille og murer det op igen. Murpilleren kan ikke bevares ved en rep. af murværket da den også er i dårlig stand.

4. Murpille ved hjørne:

Murpille ved hjørne kan ikke aftale last fra en bærende bjælke. Pillen er i så dårlig stand og er ikke lavet til at stå som bærende pille. Hvis man vil indbygge en limtræsrem, for at bære tagkonstruktionen, skal man sikre sig at murværket er intakt og at limtræ kan forankres ned i murværket på en god og sikker måde, i det tilfælde vil det kræve forankring ned i betondækket med en indmuret stålsøjle. Derfor kan pille ikke bevares og skal nedbrydes og mures op igen.

Jeg vil mene at konstruktionerne eller alle dele i denne skade skal ses som en helhed med sammenhæng, som skal laves med en konstruktiv løsning.

Jeg står gerne til rådighed med yderligere hjælp og med et evt. overslag for en samlet løsning."

Af taksators bemærkninger til notat af 28/10 2022 fremgår bl.a.:

"1. spær tagkonstruktion. Tagkonstruktion er behandlet yderligere under skade 2, ... efter modtagelse af rapport fra [rådgivende ingeniørfirma] er der givet dækningstilsagn på skade 1

- vindafstivning
- overligger udestue godkendt i 1 rapport

murværk, pkt. 1.

- overligger store vindue i gavl, stuen.
 - Dækning for forstærkning overligger indv.
 - Overligger indv. og udvendig bør udbedres samtidig.
 - Udvendige forhold nævnt i tilstandsrapport

...

- Forhold Tr alvorligskade
- Ekstra arbejde efter udbedring forhold nævnt i TR vil udbedring indvendig ikke være omfattende, derfor tilbudt reparation indvendig med foreslået udbedring murer der er opgjort i fremsendt opgørelse

Pkt. 2

- beton overligger mellem stue/ udestue

- forhold beskrevet i ingeniør rapport [rådgivende ingeniørfirma]
Revner i murværket i/omkring overligger over åbningen mellem stue og udestue samt i/omkring overligger over vinduespartier skyldes hovedsageligt sammenstøbningen mellem beton og murværk de pågældende steder, men revnedannelserne i murværket i sydvestlige hushjørne samt omkring træremmens vederlag i murværket kan også skyldes 'bevægelser' i tagkonstruktionen.
- forhold skyldes hovedsagelig opbygning, gængs byggeskik ved opførsel
- der er ikke risiko for yderligere skade, nedstyrtning/ kollaps konstruktion, der har bevist sit værd gennem mange år
- Bevægelser i tagkonstruktion er i møde kommet i erstatningsopgørelse, vindtræknings bånd

pkt. 3.

- Overlægger lille vindue gavl

- Forhold behandlet i min rapport

Muroverligger vindue udestue

- Efter fjernelse træbeklædning på væg ses overligger med revne, bæreevne nedsat.
Udvendig forhold, forhold er nævnt udvendig i tilstandsrapport

*Der er enkelte revnedannelser i murværk f.eks. over vindue mod vest.
Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.*

For at være imødekommende tilbydes udbedring indvendig med ny overligger

- Ekstra arbejde efter udbedring forhold nævnt i TR vil udbedring indvendig ikke være omfattende, derfor tilbudt reparation indvendig med foreslået udbedring murer der er opgjort i fremsendt opgørelse

...

Pkt. 4

- Murpille hjørne

- Murpille er for vederlag rem over vinduesparti 'udestue'
- *Forhold ikke behandlet af [rådgivende ingeniørfirma], forhold ikke fremvist ved besigtigelse eller omtalt*
- Forhold ikke fremvist ved min besigtigelse
- Eksisterende konstruktion har stået i mange år
- Ikke påvist skade
- Evt sætning nævnt i TR. Under fald tagrende

...

- Tagrende følger tag, er der bagfald er der fald i tagkonstruktionen

- Der er for at være i møde kommende givet dækningstilsagn for udskiftning rem i fremsendt opgørelse
- Samlet konklusion [rådgivende ingeniørfirma]

Sammenfattende er det undertegnede vurdering, at lunke i tagfladen over udestuen ikke er opstået for nyligt, men formentlig har været til stede længe før nuværende ejere overtog ejendommen. På det foreliggende grundlag er det muligt præcist at angive en skadesårsag, men det er sandsynligt at lunke i tagfladen over udestuen kan henføres til en eller flere af ovennævnte forhold i forening.
- Forhold har været til stede i mange år, siden inddragelse 'udestue' konstruktionen har bevist sit værd, ingen nærliggende risiko for yderligere skade"

Af taksators bemærkninger af 17/7 2023 fremgår bl.a.:

"1. muroverligger stue/ udestue

[Rådgivende ingeniørfirma] har besigtiget og lavet rapport på faktiske forhold en rapport jeg på ingen måde vil anfægte, [rådgivende ingeniørfirma] er en stor kapacitet inden for bærende konstruktioner, der rækker langt udover min viden. Advokat stiller sig tvivlende over for rapport uden yderligere fremlægning af dokumentation for svigt i konstruktionen. Min vurdering er at overligger mellem stue/ udestue er meget vel beskrevet i ingeniørrapport. Bygningen er fra 1954 og opført efter datidens byggeskik. Jeg kan og vil ikke afvise at alt ikke er i vatter, bygningen har stået i 68 år og har sat sig det den skulle. At bygningen ikke er i vatter, er ikke ensbetydende med at der er svig i konstruktionen eller nærliggende risiko der for. Ingeniør vurderer revner i overligger kan henføres til beskrevet opbygning. Der er i fremsendt opgørelse udbedring murer godkendt overligger og fugning af revner. Det skal bemærkes at forhold er frem kommet under planlagt renovering, hvor overligger var beklædt

for at være i møde kommende, er udbedring regnet på synligt murværk. Synlig udbedring med afslutning beklædning ville være en helt anden og billigere løsning. Ønskes overligger til at fremstå i vatter, på tværs i bund, opfyldes dette med beklædning som før planlagt renovering. Vatter har ikke noget med bæreevne at gøre, det er kosmetik

2. muroverligger vindue udestue.

Forhold indv. først fremkommet efter beklædning er fjernet i planlagt renovering. Udvendige forhold er meget vel beskrevet i tilstandsrapport, gul hus, kritisk skade. Ved kritisk skade må der forventes yderligere skadeudvikling og en forventelig udgift til udbedring af disse. Jeg har igen valgt at være i møde kommende og tilbudt erstatning på overligger indv. når de konstaterede forhold i tilstandsrapporten udvendig skal udbedres. Grundet opbygning er det min vurdering at de skal udbedres samtidig

3. muroverligger vindue stue

forhold minder meget om overligger vindue udestue. Forhold udvendig er meget velskrevet i tilstandsrapport. Forhold indvendig er fremkommet efter fjernelse inddækning ved planlagt renovering. Igen er der for at være i møde kommende tilbudt reparation at indvendig revne.

4. Rem over vinduesparti udestue

Ved min besigtigelse kunne jeg visuelt god se at rem ikke var helt plan, men har ikke haft loddestok på, hvor meget og hvor lidt rem falder stiger, er som udgangspunkt også irrelevant, der er ikke konstateret skade på rem, revner/ brud og rem har ikke sat sig ned på vinduesparti, der er sta-

dig fuge mellem rem og parti. Forhold kunne være afvist, men for at være i møde kommende valgte jeg at gå i dækning med tanke om at rem ville være en ekstra forstærkning af muroverligger stue/ udestue. Når rem skiftes, klodses spær op. Der ikke modtaget tilbud på udskiftning, pris har jeg vurderet og det ikke til den lave ende. Rem udestue er gjort op som et selvstændigt forhold. Forhold rem er ikke nævnt i tilstandsrapport, men rem følger tagrende Gråhus, forhold har ingen indflydelse på bygningsdelens funktion

Tagrende på sydside er ujævn og med lokalt bagfald. Forhold vurderes ikke at medføre følgeskader i underliggende konstruktioner."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold,

medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

22. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24. For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag. I punkt 24, Tabeloversigten er der angivet en række forskellige byggematerialer i venstre kolonne samt navnet på en afskrivningstabel (A-tv1) i højre kolonne.

Består en tagdækning fx af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Alderen på den beskadigede bygningsdel aflæses i afskrivningstabellens venstre kolonne og herefter aflæses, hvor stor en procentdel af udbedringsomkostningen erstatningen vil blive opgjort til i højre kolonne.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

...

24. Tabeloversigt

...

Vægkonstruktion

- murværk (tegl)

...

Tabel A:	
Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

"

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

27.

99311

Den forsikrede ejendom er opført i 1954. Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommens udestue oprindeligt har været en overdækket terrasse, og at der på et tidspunkt er monteret dør- og vinduespartier i facade mod syd og gavl mod vest således, at den overdækkede terrasse er omdannet til udestue. Klagerne overtog ejendommen den 15/1 2021, hvorefter de påbegyndte renovering af ejendommen og konstaterede en række mangler, som de anmeldte til selskabet.

Klagerne er utilfredse med selskabets erstatningsopgørelse for 1) Muroverligger stue/udestue, 2) Muroverligger vindue udestue, 3) Muroverligger vindue stue og 4) Rem over vinduesparti udestue. Klagerne ønsker, at selskabet tilpligtes at anerkende, at de anmeldte 4 skader er dækningsberettigende, og at udbedring gennemføres som beskrevet i redegørelse af 28/10 2022 fra et rådgivningsfirma.

Selskabet har afvist at betale yderligere dækning. Selskabet har anført, at hvis der i forbindelse med udbedringen afdækkes nye skadeforhold, eller hvis det konstateres, at allerede anerkendt skadeforhold er mere omfattende end først antaget, skal klagerne blot kontakte taksator, hvorefter selskabet vil foretage genbesigtigelse med henblik for nærmere vurdering. Klagepunkterne behandles særskilt nedenfor.

Nævnet finder, at tvisten mellem klagerne og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således sagkyndige rapporter og udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

1. Muroverligger stue/udestue

Selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af muroverligger mellem stue og udestue og reparation af murværk under overligger.

Klagerne har anført, at den af selskabet tilbudte udbedring ikke afhjælper problemet, idet det tillige er nødvendigt at understøtte tagkonstruktionen. Der bør således efter nedtagelse af overliggeren laves en bærende ramme med en HEB bærende bjælke, som kobles sammen med 2 stk. søjler i stål for derved at koble hjørnet sammen og stabilisere gavlen. Klagerne har anført, at den pågældende overligger vrider, og at spær i området ikke er i vatter. Klagerne har anført, at de ikke på noget tidspunkt har ytret ønske om ændret planløsning/anvendelse af ejendommen.

Selskabet har anført, at udbuling og dele af revnebillede må tilskrives, at hulmur på et tidspunkt er fyldt ud med beton. Det er selskabets umiddelbare vurdering, at udfyldningen er sket oppefra, hvorfor det formentlig er udført i forbindelse med ejendommens opførelse. Henset hertil er der således ikke grundlag for, at der vil ske yderligere udvikling i revnebilledet, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at der skulle ske kollaps eller lignende. Hvis dette var tilfældet, var dette allerede indtrådt, eller der ville være tegn herpå. Selskabet har anført, at der ikke ses brud, svigt eller anden form for deformitet, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det forhold, at klagerne ønsker en anden planløsning, end den som var på tidspunktet for ejendommens overtagelse, og som den nuværende konstruktion ikke egner sig til, er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Det fremgår af rapport af 19/5 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet af selskabet, at "På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer vurderes lunke i tagfla-

den over udestuen at kan henføres til en eller flere af følgende forhold i forening: 1) Manglende vindafstivning i taget. 2) Øget vægtforøgelse som følge af ny tagbelægning på et tidspunkt er lagt op ovenpå den oprindelige tagbelægning. 3) Stormskade, hvor tagkonstruktionen har forrykket sig. ... Sammenfattende er det undertegnede vurdering, at lunke i tagfladen over udestuen ikke er opstået for nyligt, men formentlig har været til stede længe før nuværende ejere overtog ejendommen. På det foreliggende grundlag er det muligt præcist at angive en skadesårsag, men det er sandsynligt at lunke i tagfladen over udestuen kan henføres til en eller flere af ovennævnte forhold i forening. Revner i murværket i/omkring overliggeren over åbningen mellem stue og udestue samt i/omkring overliggeren over vinduespartier skyldes hovedsageligt sammenstøbningen mellem beton og murværk de pågældende steder, men revnedannelserne i murværket i sydvestlige hushjørne samt omkring træremmens vederlag i murværket kan også skyldes 'bevægelser' i tagkonstruktionen. Varmedudvidelseskoefficienten i beton er ca. det dobbelte af varmedudvidelseskoefficienten i murværk, og derfor opstår der i reglen revnedannelser, når disse materialer bygges sammen (og udsættes for større temperatursvingninger), herunder er der forskellige udvidelseskoefficienter i materialerne også årsagen til at mursten går løse i overliggerne".

Det fremgår af notat af 28/10 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne, at "Overlægger er bærende og har stor betydning for det bærende system i huset. Der er sket tryk mod gavl og der skal sikres at gavl fastholdes, så det ikke ender med at den trykker sig yderligere ud, med yderligere skader til følge. Som det ser ud i dag vil gavlen uden ordentlig sammenhæng i murværk ende med at gavlen vælter ud. For at udbedre dette og bevare eksisterende overlægger, skal man lave meget arbejde, uden rigtigt at få en god forankring i gavlen. Løsningsforslag vil være at understøtte tagkonstruktionen. Nedtage overlægger. Lave en bærende ramme med en HEB bærende bjælke som kobles sammen med 2 stk. søjler i stål som boltes til murværk på indv. side mod køkken og mod gavl. På denne måde kobles hjørnet sammen og gavl stabiliseres på en god måde".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere den erstatning, som selskabet har tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning i henhold til taksatørens opgørelse af skaderne, der efter nævnets opfattelse ses at være i overensstemmelse med det rådgivende ingeniørfirmas vurdering af forholdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af rapport af 19/5 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår, at "Ved at stikke en tornstok ind under spærerne kan det konstateres, at spær hviler af på 'bagvæggen' (væggen mod stuen) over åbningen mellem stue og udestue. Med et vaterpas kan det registreres at underside overligger (i 'bagvæggen') mellem stue og udestue er i vater og/eller omtrent i vater og der kan ikke observeres en nedbøjning i overliggeren af nævneværdig karakter", og at "Revner i murværket i/omkring overliggeren over åbningen mellem stue og udestue samt i/omkring overliggeren over vinduespartier skyldes hovedsageligt sammenstøbningen mellem beton og murværk de pågældende steder, men revnedannelserne i murværket i sydvestlige hushjørne samt omkring træremmens vederlag i murværket kan også skyldes 'bevægelser' i tagkonstruktionen. Varmedudvidelseskoefficienten i beton er ca. det dobbelte af varmedudvidelseskoefficienten i murværk, og derfor opstår der i reglen revnedannelser, når disse materialer bygges sammen (og udsættes for større temperatursvingninger), herunder er der forskellige udvidelseskoefficienter i materialerne også årsagen til at mursten går løse i overliggerne".

Nævnet har videre lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1954, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen. Klagerne har ikke bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige svigt.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved spærkonstruktionen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på baggrund heraf, at klagerne ikke har bevist, at forholdet har nedsat bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

2. Muroverligger vindue udestue

Selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af muroverligger og partiel reparation af indvendigt murværk omkring vindue i vest facaden.

Klagerne har anført, at henvisningen til tilstandsrapporten ikke er relevant, idet der ikke er beskrevet en skade, der tilnærmelsesvis har et omfang som konstateret under renoveringen af ejendommen. Med henvisning til notat af 28/10 2022 kan det konstateres, at den af selskabet tilbudte udbedring ikke er tilstrækkelig, da murværket, som skal understøtte overliggeren, er i for dårlig stand og derfor nødvendigvis skal udbedres i samme ombæring.

Selskabet har anført, at klagerne allerede med gult hus anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 2 var informeret om murværkets stand og dermed den latente vedligeholdelsesopgave.

Det fremgår af notat af 28/10 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne, at "Murværket har flere revner under og over vinduet. Murværket er i meget dårlig stand i området omkring vinduet. Punktet her hænger sammen med pkt. 4. (Murpille i hjørne). Udbedringen her vil kræve, at man nedbryder murværket inkl. pille og murer det op igen. Murpillen kan ikke bevares ved en rep. af murværket da den også er i dårlig stand".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1 med gult hus fremgår, at "Der er områder med porøse og udfaldne mørtelfuger, samt enkelte skader på mursten i murværket, se f.eks. mod vest", og at "Yderligere skadesudvikling i murværket må påreg-

nes på længere sigt". Det fremgår ligeledes af punkt 2 med gult hus, at "Der er enkelte revnedannelser i murværk f.eks. over vindue mod vest", og at "Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt".

Nævnet har også lagt vægt på, at en vis løbende vedligeholdelse af murværk må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet finder, at det af klagerne fremlagte notat af 28/10 2022 ikke godtgør, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

3. Muroverligger vindue stue

Selskabet har tilbudt dækning til udbedring af indvendige forhold.

Klagerne har anført, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge deres rådgiver er korrekt udbedring udskiftning af såvel indvendig som udvendig overligger.

Selskabet har anført, at selskabet ved besigtigelsen ikke er præsenteret for, at den udvendige overligger skulle være rusten eller skadet på anden måde, ligesom skaderne på murværket i den visuelle tilstandsrapport ikke umiddelbart understøtter, at der er tale om en rusten overligger i formur. Der er ikke afdækket skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af notat af 28/10 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne, at "Revner ved overlægger set indv. til venstre for vindue kommer fra at overlægger mellem stue og udestue har rykket på sig. Herudover er der revne i indv. overlægger som kommer fra rust i overlægger. Den indvendige overlægger skal udskiftes med en ny overlægger. Den udvendige overlægger skal skiftes i samme omgang, da man ved større overlæggere støbte dem sammen, da man opførte bygningen".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt udbedring indvendig med armering/mussetrappepuds.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1 med gult hus fremgår, at "Der er områder med porøse og udfaldne mørtelfuger, samt enkelte skader på mursten i murværket, se f.eks. mod vest", og at "Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt". Det fremgår ligeledes af punkt 2 med gult hus, at "Der er enkelte revnedannelser i murværk f.eks. over vindue mod vest", og at "Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt".

Nævnet har videre lagt vægt på, at en vis løbende vedligeholdelse af murværk må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet finder, at det af klagerne fremlagte notat af 28/10 2022 ikke godtgør, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klagerne ikke har påvist, at ejendommen adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet bemærker, at selskabet har anført, at hvis klagerne kan dokumentere eller sandsynliggøre mulig skade ved udvendig overligger, foretager selskabet gerne en realitetsbehandling. Udbedring af anmærkning i tilstandsrapporten omkring murværket skal klagerne selv afholde.

4. Rem over vinduesparti udestue

Selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af rem.

Klagerne har anført, at den af selskabet tilbudte udbedring alene er relevant, såfremt murpillen i hjørnet af ejendommen udskiftes, da den eksisterende murpille ikke vil kunne bære den tilbudte limtræsbjælke.

Selskabet har anført, at nedbøjning på tagfladen må antages at have været til stede igennem mange år og derfor stabil. Nedbøjningen er ikke i sig selv udtryk for skade, ligesom der heller ikke er tale om nærliggende risiko herfor, jf. skadebegrebet. Der er således ikke svækkelse i tagkonstruktionen, som kan begrunde, at der skal ske en udskiftning af remmen. Dermed kan forholdet heller ikke begrunde, at der skal udføres en ny murpille i ejendommens sydvestlige hjørne. Murpillen er udført som murpille til en overdækket terrasse, og opførelse af ny murpille efter nutidige principper vil være udtryk for en forbedring, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Det fremgår af notat af 28/10 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne, at "Murpille ved hjørne kan ikke aftale last fra en bærende bjælke. Piller er i så dårlig stand og er ikke lavet til at stå som bærende pille. Hvis man vil indbygge en limtrærem, for at bære tagkonstruktionen, skal man sikre sig at murværket er intakt og at limtræ kan forankres ned i murværket på en god og sikker måde, i det tilfælde vil det kræve forankring ned i betondækket med en indmuret stålsøjle. Herfor kan pille ikke bevares og skal nedbrydes og mures op igen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret i mange år, og at der ikke er bevist nævneværdig svækkelse af konstruktionen. Nedbøjningen udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, ligesom der ikke er påvist nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

35.

99311

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved murpillen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Klagerne har ikke bevist, at murpillen er opført i strid med datidens byggeskik.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck