

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102321:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 24/9 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klager har tidligere klaget tre gange til ETU. Ved den første klage fastholdt ETU afvisningen i deres svar på klagen. Ved den anden og tredje klage er klager helt uden svar fra ETU. Klager havde håbet på en mindelig løsning med ETU på uenigheden om dækning og udgiften til udbedring af skaden. Det er dog svært at finde en mindelig løsning, når ETU helt undlader at svare klager på klagen.

Det fremgår af ankenævnskendelse 100234, at det er tilstrækkeligt, at der er klaget til selskabet én gang:

...

Idet klager tidligere har klaget til [navn] i skadeafdelingen og modtaget en fastholdelse af afgørelsen om at ejerskifteforsikringen ikke dækker skaden, kunne klager i princippet klage direkte til Ankenævnet på daværende tidspunkt, men valgte at give ETU endnu en mulighed for at ændre deres afgørelse.

Klager har således opfyldt kravene om at klage til ETU inden indbringelse af klagen for Ankenævnet.

Tidslinje

Den 25. juli 2023 – klager overtaget ejendommen.

Den 2. maj 2024 – skaden på gavlfacaden konstateres

Den 23. maj 2024 – klager anmelder skaden til Ejerskifteforsikringen.

Den 30. maj 2024 - ETU afviser at betale erstatning i skadesagen.

Den 18. juni 2024 - konstruktionsingeniør/certificeret statiker [rådgivende ingeniør] besigtiger facaden med henblik på at klager vil i gang med at udbedre de skader, der blev beskrevet på facaden i tilstandsrapporten.

Den 24. juli 2024 – sender klager en klage til ETU over selskabets afgørelse i skadesagen.

Den 24. juli 2024 – fastholder ETU at erstatte udgiften til udbedringen af den del af skaden, der ligger ud over, hvad klager kunne forvente i henhold til tilstandsrapportens oplysninger om skaden.

Den 23. august 2024 – det murerfirma, som skulle udbedre de skader på gavlfacaden, som blev nævnt i tilstandsrapporten, standser udbedringsarbejdet, idet skaden viser sig ganske omfattende og involverer hele gavlmurens udvendige konstruktion og således ikke blot lige lader sig udbedre gennem den almindelige forventelige reparation ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Klager klager endnu en gang til ETU.

Den 26. august 2024 - konstruktionsingeniør/certificeret statiker [rådgivende ingeniør] genbesigtiger facaden og udarbejder herefter et byggeteknisk notat.

Den 27. august 2024 – klager modtager det byggetekniske notat fra konstruktionsingeniør/certificeret statiker [rådgivende ingeniør].

Den 9. september 2024 – klager sender på ny en klage til ETU og denne gang til klageafdelingen. Klagen er dags dato fortsat ubesvaret.

Det er i princippet tilstrækkeligt, at klager tidligere har haft klaget til ETU og modtaget svar fra ETU i henhold til Ankenævnskendelse 100234. Derfor indbringes klagen nu for Ankenævnet for Forsikring, idet ETU ikke har ønsket at få prioriteret endnu en revurdering og således må klager lægge til grund, at ETU fastholder afvisningen.

Sagsfremstilling

Klager købte en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos ETU med ikrafttrædelse den 25. juli 2023. Klager har anmeldt til ETU, at:

...

Da vi overtog vores hus august sidste år stod vores ydervæg ud mod haven flot. Nu er der en masse revner og vi har haft en murer ude og kigge på facaden. Han mente at revneme så mistænkelige ud og vi borede et hul for at kunne bestemme hvad ydermuren er bygget op af. Han mener at den er bygget op af 6-7 cm leca plader og at revnerne går hele vejen igennem disse plader (se billede). Han mener at det er svært at pudse væggen op på ny med holdbart resultatet, da det kunne virke til at disse leca plader bevæger sig samt svært at smide jer i sætningsrevnerne grundet de tyndepalder som muren er bygget op af Han var også i tvivl om hvor meget styrke disse plader kunne have ift. 1. sal og tag.

Der er tale om et murstenshus og den ene facade, vestvendt mod baghaven, er pudset.

Der var lidt pudsafskalninger og revner i pudsen inden klager overtog ejendommen. Fotos fra salgsopstillingen dokumenterer, hvor lidt omfangsmæssigt af pudsskader, der reelt var tale om. Det var visuelt minimalt.

De tilstedeværende mindre revner blev da også beskrevet i tilstandsrapporten. Klager kræver ikke erstatning for det som blev beskrevet i tilstandsrapporten, men for det som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har formentlig ikke kunne se, at der udvendigt er udført en koks væg, men det fremgår af bygningstegningerne i byggesagsarkivet.

Ejerskiftforsikringen skal i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskiftforsikringer dække udgiften til udbedring af skader, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Tilstandsrapporten er allerede på flere punkter klart forkert i sit indhold, blandt andet fordi den bygningssagkyndige oplyser følgende:

Andre bygningssoplysninger:

Der var ingen relevante bygningstegninger eller beskrivelser tilgængelige for ejendommen, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Allerede dér kommer den bygningssagkyndige 'galt' afsted, idet det af byggesagsarkivet fremgår

...

Der er ikke mindre end 12 dokumenter og ikke alle er gengivet herover, da det blot skal ses illustrativt for, at der er begået fejl fra den bygningssagkyndiges side i tilstandsrapporten.

Det fremgår af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fra 2021, side 17, at:

4. Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. Med bygningslovgivningen forstås primært byggeloven, bygningsreglementer og generelle bygningstekniske forskrifter.

Registreringskravet er begrænset til de afvigelser, der må forventes at være åbenlyse for en bygningssagkyndig ved den visuelle gennemgang af ejendommen og det foreliggende tegningsmateriale.

Den bygningssagkyndige er ikke forpligtet til af egen drift at indhente supplerende materiale om ejendommen fra f.eks. kommunen, men alene til at se på materiale fremlagt af sælger, hvilket i så fald skal angives i tilstandsrapportens materialeafsnit (side 10 i den aktuelle tilstandsrapport). Det fremgår blot af tilstandsrapporten, at bygningstegninger og beskrivelser ikke var tilgængelige for ham.

Det betyder således, at den bygningssagkyndige forinden gennemgangen/huseftersynet skal have haft en dialog med sælger om, at sælger skal fremlægge bygningstegninger og beskrivelser fra byggesagsarkivet for den bygningssagkyndige, idet det af håndbogen fremgår: '*... og det foreliggende tegningsmateriale*'.

Alternativt kan sælger aftale med den bygningssagkyndige, at denne selv ser i byggesagsarkivet, men den bygningssagkyndige kan ikke blot skrive, at der ikke er relevante bygningstegninger tilgængelige, når disse er frit tilgængelige for såvel sælger til brug for huseftersynet eller den byg-

ningssagkyndige, hvis sælger og den bygningssagkyndige aftaler at den bygningssagkyndige selv ser i byggesagsarkivet.

Er der ikke forelagt tegninger og andet materiale for den bygningssagkyndige og vil den bygningssagkyndige ikke selv se materialet i byggesagsarkivet, da bør den bygningssagkyndige knytte en kommentar til punktet med kort forklaring på, at sælger har fravalgt at forelægge materialet ved husgennemgangen på trods af den bygningssagkyndiges opfordring herom.

Hvis den bygningssagkyndige havde oplyst til sælger, at det var væsentligt at sælger fremfandt bygningstegninger og beskrivelser, ville den bygningssagkyndige kunne have konstateret, at der skjult bag pudsoverfladen sad koksplade udvendigt, hvilket burde have medført et rødt hus for kritisk skade eller et sort hus for at skaden burde undersøges nærmere. Det kunne klager have handlet på over for sælger.

Klager kan ikke handle på oplysninger, som den bygningssagkyndige fravælger at give til klager, herunder at det er sælger som ikke har indhentet tegningsmaterialet til den bygningssagkyndige.

Idet den bygningssagkyndige ikke har dokumenteret, at han har oplyst sælger om/opfordret sælger til at fremlægge bygningstegninger og beskrivelser for ham ved bygningsgennemgangen/huseftersynet samt gjort sælger opmærksom på, at det ikke var op til ham som bygningssagkyndig at tjekke materialet i byggesagsarkivet, er der efter klagers opfattelse begået fejl fra den bygningssagkyndiges side.

Man kan ikke med rette forvente, at en almindelig lægmand som køber, har nogen reel idé om, hvad der ligger i ordet cementplader:

... Ydervæggene af 4 x 4" træbindingsværk, udvendigt beklædt med cementplader...

Den bygningssagkyndige kunne således have så at sige lagt to og to sammen, hvis han havde fået oplysningen og på den baggrund have vurderet de trods alt mindre pudsskader på salgstidspunktet, anderledes om den rette sammenhæng havde været ham bekendt. Eller han kunne have oplyst, at han havde bedt sælger om materialet, men at det ikke blev fremlagt for ham.

Det fremgår også af Sikkerhedsstyrelsens vejledning om Skade og vurdering, at:

Udgangspunktet for bygningseftersynet

Den bygningssagkyndige må som udgangspunkt forudsætte, at de besigtigede bygninger er opført i overensstemmelse med god skik, dvs. både i overensstemmelse med god 'håndværksmæssig praksis' for det enkelte fag og i overensstemmelse med det 'almene tekniske fælleseje'.

God håndværksmæssig praksis vil sige, at arbejdet er udført, som en omhyggelig, god håndværker normalt vil gøre det, og at arbejdet er udført i en kvalitet, som der ikke kan rettes indvendinger imod.

Idet koksplader er en cementbaseret plade beregnet til montering på indvendig side i bygningen, så ville – eller i hvert fald burde – den bygningssagkyndige have noteret sig at der her var en udvendig beklædning, som umiddelbart ikke nødvendigvis var i overensstemmelse med gængsbyggeskik og som kunne være årsagen til skaderne i pudsen.

Den bygningssagkyndige skal ikke foretage destruktive indgreb, så han ville ikke selv kunne konstatere kokspladerne uden tegningsmaterialet. Sælger burde have indhentet materialet fra byggesagsarkivet ved at den bygningssagkyndige havde bedt sælger om det.

I det omfang at sælger ikke fremlagde materialet, da burde den bygningssagkyndige have oplyst, at sælger ikke havde fremlagt materialet. Det er forkert, når der står at materialet ikke er tilgængeligt, fordi det var tilgængeligt, men sælger havde fravalgt at indhente det til den bygningssagkyndige og den bygningssagkyndige kan – men er ikke forpligtet til det – selv vælge at gå i byggesagsarkivet.

Når det i tilstandsrapporten ikke er nærmere oplyst, hvorfor bygningstegninger og materiale fra byggesagsarkivet reelt mangler og at den bygningssagkyndige har orienteret sælger om at det bør foreligge for ham, så er det efter klagers opfattelse en klar forkert fejl i tilstandsrapporten fra den bygningssagkyndiges side.

Følgende fremgår også af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige:

7. Forberedelse af bygningsgennemgangen

Den bygningssagkyndige skal bede ejeren om at finde relevant skriftligt materiale om ejendommen frem, så den bygningssagkyndige har mulighed for at gennemse det inden bygningsgennemgangen. Relevant materiale er eksempelvis bygningstegninger, projektbeskrivelser og energimærker.

Den bygningssagkyndige skal endvidere spørge, om der findes rapporter om særlige bygningsundersøgelser. Forundersøgelser, geotekniske undersøgelser eller tilsvarende. Er der forhold, hvor der skal foreligge lovpligtige attester, skal den bygningssagkyndige også spørge efter dem.

Den bygningssagkyndige er ikke forpligtet til at søge oplysninger hos andre end ejeren eller dennes repræsentant, men skal tage stilling til oplysningernes relevans, hvis de alligevel bliver tilgængelige.

Hvis ejeren ikke er i besiddelse af tegningsmateriale m.v., kan den bygningssagkyndige bede ejeren om at rekvirere materialet i det kommunale byggesagsarkiv.

Håndbogen er umiddelbart **ikke** fulgt af den bygningssagkyndige.

Tilstandsrapporten oplyste klager om, at der var følgende skader:

...

Bemærk, at den bygningssagkyndige skriver, at forholdet kan kræve – han skriver ikke, at forholdet vil kræve løbende vedligeholdelse. Klager har naturligvis fæstet lid til oplysningen fra tilstandsrapporten. Brodden af det gule hus tages noget af i den medfølgende tekst, som klager har opfattet det.

Klager var helt med på, at der var et mindre omfang af pudsskader, der skulle udbedres for klagers regning, men klager kunne ikke med rette forvente, at det ville kræve en total renovering af gavlen på huset på grund af fejlkonstruktion.

Uanset om der er eller ikke er begået fejl i tilstandsrapporten, så er der tale om en skjult skade, der berettiget klager til dækning under ejerskifteforsikringen.

Dèt som klager ikke med rette kunne forudse var, at der udvendigt under pudsen er monteret en koksplade, hvilken koksplade ikke er beregnet til montering udvendig – heller ikke på udførelsestidspunktet – men derimod kun til indvendig brug og at facadens pudsrevner ikke lader sig reparere gennem almindelig løbende vedligeholdelse, fordi facaden er helt i stykker bag pudsen.

Som det fremgår herunder, blev koksplader førhen anvendt til skillevægge, altså inde i bygningen og ikke udvendigt på bygningen:

Indvendige vægge af koks

Vægge af koks blev brugt som skillevægge fra ca. 1900 til 1950. I dag er det ikke muligt at lave nye koksvægge, da materialerne ikke findes mere. Der er dog stadig koksvægge i mange boliger.

Hvordan er indervægge af koks bygget op?

En indvendig væg af koks har en samlet tykkelse på typisk 7-8 cm. Den består af 5-6 cm tykke koksplader (slaggebeton plader), der er pudset med ca. 1 cm puds på begge sider. Koksvæggen har fået sit navn, fordi betonblandingen er tilsat koksaske, og pladerne har derfor en mørkegrå farve.

Er der hustyper eller perioder, hvor indervægge af koks især er typiske?

Koksvægge blev brugt som skillevægge i enfamiliehuse og etageejendomme fra ca. 1900 og frem til ca. 1950'erne, hvorefter andre typer indervægge som gasbeton (porebeton) og gips overtog koksvæggens plads.

Fordelen ved koksvægge er, at de ikke vejer så meget og betegnes som lette vægge. Derfor kunne de anvendes som skillevægge i bl.a. etagebyggeri, uden at der var behov for en bærende væg under koksvæggen.

Kan indervægge af koks indgå i husets bærende og stabiliserende system?

Koksvægge kan ikke være bærende eller stabiliserende. De fungerer udelukkende som vægge, der adskiller to rum. Der er ingen styrke i dem.

Kan indervægge af koks uden videre rives ned?

Da indervægge af koks ikke er bærende eller stabiliserende, kan de uden videre rives ned. Men du skal være opmærksom på, at en nedrivning sviner meget. Det vil være oplagt at erstatte en koksvæg med en væg af enten gips eller gasbeton (porebeton), som er nemme at opsætte, og som heller ikke kræver, at der er findes bærende væg under.

En koksvæg er som det fremgår herover ikke beregnet til montering udvendigt med efterfølgende pudsning. Det er en plade, som er beregnet til indvendig brug/montering.

Det har heller ikke før i tiden været almindeligt at anvende koksplader udvendigt på ydervæggen. Konstruktionen strider imod gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Den omstændighed, at det er en længere årrække siden at bygningen er opført, ændrer ikke ved at der er tale om udførelsesfejl – selv på daværende tidspunkt.

Udførelsesfejl som der gennem årene har været forsøgt lappet på, men nu er vægkonstruktionen så skadet af fejlkonstruktionen, at den kræver en gennemgribende renovering med fjernelse af kokspladerne. Det hjælper ikke at udføre partielle reparationer i forbindelse med den løbende vedligeholdelse, når vægkonstruktionen grundlæggende er fejlagtigt udført.

Da der reelt er tale om en fejlkonstruktion af ydervæggen, hvor man på trods af, at det ikke var gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, alligevel har valgt at anvende koksplader udvendigt, selv om koksplader ikke – hverken dengang eller nu - var beregnet til udvendig montering på facader og heller ikke i længden kan holde til det formål, hvilket den voldsomt skadede facadevægskonstruktion bekræfter.

Beskrivelse i tilstandsrapporten er ikke tilnærmelsesvis en beskrivelse af ydervæggens reelle tilstand, idet kun enkelte pudsskader er beskrevet og som vurderes at kunne klares ved almindelig løbende vedligeholdelse, som kan ske – der står ikke skal ske i tilstandsrapporten, hvilken almindelig vedligeholdelse imidlertid ikke kan udbedreden voldsomt skadede facadevæg.

Klager ville ikke kunne nøjes med at vedligeholde væggene via partielle reparationer, da kokspladerne er hovedårsagen til, at væggen er voldsomt skadet på dette tidspunkt.

Det er klagers opfattelse, at en skade som er så udbedringskrævende som det er tilfældet her i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at skaden på ingen måde kan henføres til hverken almindelig vedligeholdelse, latent vedligeholdelsesbyrde eller udløb af levetid, idet der er tale om udførelsesfejl på opførelsestidspunktet, hvor man har valgt at anvende koksplader anderledes i vægkonstruktionen end de var beregnet til – også på daværende tidspunkt.

Hvis man på udførelsestidspunktet havde valgt at anvende koksvæggen indvendigt og udført ydervægskonstruktionen traditionelt for opførelsestidspunktets gængse byggeskik, havde der ikke været det samme problem, som der ses nu.

Illustrativt henvises til kendelse 96196, hvor en tagdug nogle år efter overtagelsen slap vedhæftningen og det gav følgeskade på bygningen:

...

I ovennævnte kendelse udtalte Ankenævnet, at:

'Nævnet fandt, at forholdet var udbedringskrævende og nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at forholdet ikke kunne henføres til udløb af levetid, men udførelsesfejl (sket en årrække tidligere).'

I klagers tilfælde konstateres skadens reelle omfang og årsag kun få måneder efter overtagelsen.

Klager tog kontakt til 4 forskellige murerfirmaer, som skulle give et tilbud på udbedringen af de enkelte pudsskader, som blev beskrevet i tilstandsrapporten, men firmaerne har svært ved at finde frem til, hvad ydervæggen er bygget op af og hvad der vil kunne holde udbedringsmæssigt. *Ydermuren kan nemlig ved tryk på den, bevæge sig og det bekymrer firmaerne.*

En ydervæg skal ikke kunne bevæge sig ved tryk, men derimod skal den stå fast forankret til fundamentet, idet tagkonstruktionens kræfter overføres til ydervægskonstruktionen. En ydervæg der kan bevæge sig, er i risiko for et reelt kollaps om rette voldsomme vejrforhold indtræder.

Det er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, at ydervæggen kan bevæge sig ved tryk, så det kan konkluderes at de enkelte pudsskader *ikke* er undersøgt videre grundigt, fordi så ville den bygningssagkyndige have bemærket den ustabile ydervægskonstruktion.

Klager fik taget en prøve og finder på den måde frem til, at ydervæggen udvendigt er opbygget af 5 cm koksplade, som ikke har den fornødne styrke til den opgave.

På den baggrund henvendte klager sig til ETU med et krav om erstatning for udgiften til udbedring af vægkonstruktionen under ejerskifteforsikringen.

Da klager første gang henvendte sig til ETU troede klager, at der var tale om en Leca-konstruktion, men klager er efter den udførte egentlige undersøgelse blevet klar over, at der er udført en ydervægskonstruktion af 5 cm. tykke koksplader, som ikke kan bidrage til at holde til vægten fra tagkonstruktionen og til at holde fugt ude af vægkonstruktionen.

ETU afviste klagers erstatningskrav.

Derefter henvendte klager sig til en byggesagkyndig på for at få en uvildig byggeteknisk rapport for vægkonstruktionens tilstand. Som det ses af den byggetekniske rapport, så er det også den bygningssagkyndiges vurdering, at tilstandsrapporten er klar forkert i sin beskrivelse på flere områder, herunder også ydervægskonstruktionen.

I det tilfælde, at ETU i deres svar til Ankenævnet måtte konkludere, at tilstandsrapporten ikke er klart forkert i sin beskrivelse af ydervæggen, fordi den bygningssagkyndige ikke visuelt kan konstatere ydervæggens opbygning udvendigt uden et destruktivt indgreb, gør klager gældende, at i så fald er der tale om en skjult skade, hvilket også berettiger til dækning under ejerskifteforsikringen.

Klager sendte derefter den byggetekniske rapport til ETU med en klage over afgørelsen.

ETU afviser i den første klage, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Derefter går klager i gang med at tage pudsen af med henblik på at udbedre skaden. I den forbindelse kan klager så konstatere, at skaden er langt værre end først antaget. Klager kan konstatere, at ydervæggen desværre er opbygget af de nævnte 5 cm koksplader og alt muligt andet 'skrald'.

Det udførende murerfirma standser deres arbejde og kontaktede en ingeniør, fordi mureren aldrig havde set noget lignende. Ingeniøren kom forbi og udtalte ved besigtigelsen, at: *'I mine 50 år i branchen har jeg aldrig set et større stykke byggesjusk'*. Ingeniøren udtalte også, at det aldrig har været almindelig byggeskik at bygge en ydervæg op på denne måde – heller ikke på opførelsestidspunktet for dette hus.

...

Det er klagers opfattelse, at klager ikke med rette kunne forvente, at ydervægskonstruktionen reelt er så ringe i dens tilstand, som det er konstateret – særligt henset til at det aldrig har været gængs byggeskik at anvende koksplader udvendigt i ydervægskonstruktionen.

Ingeniøren – der også er certificeret statiker – udtaler i den skriftlige rapport, at:

'Det har vist sig at gavlen, der ifølge tilstandsrapporten skulle være af tegl, er et kludetæppe af forskellige materialer i kun ca. 50 mm's tykkelse direkte på et underlag af træskelet.

Gavlen består hovedsageligt af revnede koksplader sammenflicket med porebeton, beton og klumper af mørtel.

Døroverliggeren mangler vederlag i den ene side, og der er ikke meget sammenhæng i nogen af de anvendte materialer.

Uanset hvornår gavlen er etableret, har det udførte arbejde aldrig kunnet henføres til god byggeskik.'

...

På fotoet herunder ses tydeligt, hvor ødelagt kokspladen er og at isoleringen ligger lige inde bag kokspladen. Idet koksplader er fugtsugende (derfor kan de ikke benyttes udvendigt, men skal benyttes indvendigt) opfugtes også isoleringen og isoleringsværdien forringes ud over det er usundt for vægkonstruktionen generelt at henstå opfugtet mere eller mindre permanent, fordi kokspladen er optager fugten:

...

ETU kan naturligvis have et argument om, at det er forventeligt med opstigende grundfugt og deraf følgende fugt i ydervæggen, men det er ikke forventeligt, at der er anvendt koksplade som ydervægskonstruktion og ikke mindst fordi koks optager vand og ophober det i større omfang end, hvis der var tale om en traditionel gængs ydervægskonstruktion opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Dertil kommer også, at kokspladen er revnet efter at have siddet i en årrække på en plads i vægkonstruktionen, hvor den reelt ikke hører hjemme og således ikke er egnet til – kun beskyttet af et tyndt lag puds, der naturligvis ikke kan beskytte kokspladen i det nødvendige omfang på samme måde, som hvis kokspladen var monteret indvendigt som den er beregnet til – også dengang.

Det har klager bekendt aldrig været gængs byggeskik at opbygge en ydervæg med et tyndt lag puds, en koksplade på kun 5 cm og bag pladen er der lagt isolering.

En fejlkonstruktion er ikke mere acceptabel blot fordi heldet vil, at tidligere ejer har haft held med at skjule facadens fejlkonstruktion via en forholdsvis nypudsning, der dog ikke har kunne holde til bevægelsen i vægkonstruktionen som skyldes kokspladen og derfor ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten fremstod med mindre revner.

Dertil kommer at ydervæggen er ustabil og eftergivende ved tryk, hvilket skyldes den for spinkle vægkonstruktion og klager henviser f.eks. til den her kendelse fra Ankenævnet:

...

Et mere eller mindre standardiseret svar fra ETU i klagesagen om, at ydervægskonstruktionen har holdt i mange år er uacceptabel, idet ydervægskonstruktionen dokumenteret ikke har holdt, idet den er voldsomt skadet nu og klart har været skadet i en årrække, men det lader sig ikke længere skjule bag en tynd overpudsning.

Også i klagers skadesag mangler facaden i gavlen tilstrækkelig styrke og derfor bevæger den sig ved tryk og således hver gang det stormer. Det siger sig selv, at det kan det tynde pudslag ikke holde til og dermed kommer den egentlige årsag til ydervæggens tilstand til syne, hvor de nævnte mindre revner nogle steder reelt blot er følgeskader af en skjult skadeårsag.

Klager har haft følgende udgifter i skadesagen til bistand:
Kvittering fra [byggesagkyndig] på 4.400 kroner inklusive moms.

...

Ingeniør med i alt 5.937,50 kroner.

...

Villa Danmark Forsikring Agentur med 6.500 kroner inklusive moms.

...

Disse beløb bedes ETU refundere over for klager, idet det er ETUs skyld, at klager har været nødt til at søge bistand på grund af gentagne uberettigede afvisninger. Beløbet bedes forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Klagevejledningen er utilstrækkelig og opfylder ikke formkravene til en klagevejledning

I svaret på klagen skriver ETU, at:

Hvis du ikke accepterer vor afvisning af det anmeldte forhold, har du mulighed for at klage over afgørelsen.

Dette gøres til [klageafdelingens e-mailadresse og adresse]

Den klageansvarlige vil herefter se på din klage.

Der foreligger ingen korrekt klagevejledning fra ETU efter afvisningen til klager om Ankenævnet for Forsikring, hvilket strider mod Forbrugerklagelovens § 4, stk. 2. Det er efter klagers opfattelse kritisabelt, at ETU ikke klagevejleder korrekt, når selskabet svarer på en klage over en afgørelse og fastholder en afvisning.

Klager henviser herunder til en række kendelser, hvor Ankenævnet har fundet det kritisabelt, at et selskab ikke har opfyldt formkravene til en klagevejledning.

[100024, 94367, 95336, 89100, 59904]

Der foreligger således ikke tvivl om, at der er en pligt for et forsikringsselskab til, at klagevejlede en klagende forsikringstager, og at der er en forbrugerlovgivning på området, som naturligvis skal overholdes af selskabet, når et svar på en klage medfører at selskabet fastholder en afvisning af at erstatte udgiften til udbedring af en skade.

Forbrugerklageloven

...

Klager beder samtidigt Ankenævnet tage stilling til, om ETU i det konkrete tilfælde har opfyldt Forbrugerklagelovens regler om klagevejledning af en klagende kunde i forbindelse med selskabets fastholdelse af afvisningen.

På den her baggrund fastholder klager sit erstatningskrav over for ETU.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102321

Klagers krav over for ejerskifteforsikringen er erstatning for udbedring af facadeskaden/fejlkonstruktionen i gavlen med fradrag af det beløb, som klager havde regnet med til udbedring af de få pudsskader, som trods alt blev beskrevet i tilstandsrapporten og selvrisko.

Derudover ønsker klager at få refunderet udgifterne til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand efter afvisningen fra ETU inden indbringelsen af klagen for Ankenævnet."

Klagerens repræsentant har i brev af 25/9 2024 bl.a. anført:

"... jeg har misforstået klagers information til mig. Jeg har derfor en lille rettelse til klagebrevet.

Klager gør mig opmærksom på, at det illustrative foto med tekst inden i, der henviser til fejlkonstruktionen af gavlfacaden, som er forsøgt lappet/kompenseret gennem udbedringer, som ikke er lykkedes på grund af der netop er tale om en grundlæggende fejlkonstruktion af facaden, er udarbejdet af klager og ikke af murerfirmaet:

...

Jeg beklager misforståelsen, som hermed er rettet."

Selskabet har den 22/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-02

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 25. juli 2023.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1936.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 23. maj 2024

...

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 10 måneder *efter* overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende

4. *[gult hus] Murværket har generelt pudsafskalninger og revner på facade mod have. Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.*

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst:

Ydermur

5.1. Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? Ja

Beskriv placeringen af revner: Gavl mod have.

Klager er inden købet af ejendommen bekendt med pudsafskalninger og revner i ydervæg ud mod haven, og forholdet er i tilstandsrapport karakteriseret som alvorlige skader.

Klager har således måtte påregne udbedring og vedligeholdelse.

Afslag i købspris

Det er sædvanligt, at oplysninger i tilstandsrapporten giver grundlag for afslag i købsprisen.

Klager opfordres til at fremlægge købsaftalen inkl. salgsoptilling og energimærke samt korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen.

Selskabet har noteret, at ejendommen er udbudt til salg for kr. 7.250.000 men er solgt for kr. 6.825.000 – altså har klager fået et afslag på kr. 425.000.

Sagsfremstilling

Selskabet bemærker, at klagers tidslinje ikke er helt korrekt.

Den 25. juli 2023 Klager overtager ejendommen

Den 23. maj 2024 Klager opdager forholdet jfr. anmeldelsen og Klager sender anmeldelse til ejerskifteforsikring

Den 30. maj 2024 Ejerskifteforsikring afviser, at anmeldt forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Den 24. juli 2024 Klager gør indsigelse over for ejerskifteforsikringen, idet klager har indhentet fugt- og byggeteknisk gennemgang (fremlagt af klager som bilag 1)

Den 5. august 2024 Ejerskifteforsikringen fastholder afvisningen, idet fremsendte ikke giver anledning til en ændret vurdering.

Den 23. august 2024 Klager indsender klage til ejerskifteforsikringen og klageansvarlig.

Den 26. august 2024 Ejerskifteforsikring anmoder klager om at fremsende oplysninger fra murer/ingeniør med henblik på en eventuel revurdering – derfor er der på dette tidspunkt ikke grundlag for at svar fra klageansvarlig

Den 9. september 2024 Klagers repræsentant sender ingeniørnotet til selskabets in house advokat.

Ingeniørnotatet (fremlagt af klager som bilag 2) bliver ikke sendt til ejerskifteforsikringen jfr. ovenfor og desværre bliver ingeniørnotat ikke sendt internt.

Klagevejledning om mulighed for indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring gives i forbindelse med Klageansvarliges besvarelse. Klagevejledning er i denne sag ikke givet, fordi klager ikke har fået svar fra Klageansvarlig på henvendelsen af 23. august 2024, da ejerskifteforsikringen tilkendegiver at ville forholde sig til oplysninger fra murer/ingeniør, som klager skulle fremsende.

Det er naturligvis beklageligt, at ingeniørnotatet (bilag 2) ikke oversendes til ejerskifteforsikringen. Ingeniørnotatet giver dog ikke anledning til en ændret vurdering af forholdet.

Samtidig bemærkes, at klagers repræsentant – tidligere ansat i ... – og professionel rådgiver er bekendt med, at en tvist mellem en forsikringstager og forsikringsselskab kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

I klageskrivelsen bruger klagers repræsentant megen tid på at redegøre for, at den beskikkede bygningssagkyndig, der har udfærdiget tilstandsrapporten, har begået fejl, hvorfor tilstandsrapporten er mangelfuld eller fejlbehæftet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke den beskikkede bygningssagkyndiges fejl og mangler i tilstandsrapporten.

Klager henvises til at klage til den bygningssagkyndige – og i sidste ende at indbringe sagen for Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, der har kompetence til at behandle klager over den beskikkede bygningssagkyndiges arbejde, herunder ikke fulgt anvisningerne i Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige.

I klageskriftet og bilag 1 påpeges, at sælger ikke har fremlagt tilgængelige bygningstegninger mv, som kunne hentes via [link], til den beskikkede bygningssagkyndige, ligesom den bygningssagkyndige heller ikke af egen drift har hentet materialet. På filarkivet er der som sagt 12 dokumenter, bl.a. også følgende:

...

Af klageskriftet fremgår følgende:

... Ydervæggene af 4 x 4" træbindingsværk, udvendigt beklædt med cementplader og et lag ...

Det er selskabets opfattelse, at udklippet udgør en del af en meddelt byggetilladelse fra 1926.

Der er enighed om, at koksplader er en cementbaseret plade, hvorfor konstruktionen må anses for at være i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse fra 1926. Eftersom byggetilladelsen foreskriver anvendelse af cementplader, kan der ikke være tvivl om at udvendig beklædning med cementplader udgjorde gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Der er ingen evidens for, at koksplader ikke er anvendt som udvendigt gængs byggemateriale eller at det ikke er tale om gængs byggemetode. Udklippet i klageskrivelsen dokumenterer ikke, at koksplader ikke har været anvendt udvendigt. At det kan være tale om byggesjusk, som anført i ingeniørnotatet, gør ingen forskel, da konstruktionen i over 90 år har fungeret efter hensigten.

Henset til konstruktionen er i overensstemmelse med byggetilladelse bestrides det, at der er tale om en fejlkonstruktion.

For god orden skyld bestrides det også, at konstruktionen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdet stand udover de anførte oplysninger i tilstandsrapporten.

I klageskriftet henvises der til Ankenævnets kendelse 96196 omhandlende konstruktionsfejl på et tagdug fra 1997, hvor tagdugen gennem årene er gledet ned, så der i 2020 er en 10 cm åbning mellem stern og tagkant.

...

I nærværende sag er der ikke tale om udvikling gennem årene - som strækker sig over en periode på over 90 år – idet der i nærværende sag er tale om afskalning og revner i den pudsede facade. Afskalning og revner i pudsede facader er sædvanlige, hvorfor der på hus med pudsede facader hviler en latent vedligeholdelsesbyrde.

Kendelsen 96196 er ikke illustrativt for denne sag jfr. det ovenfor anførte.

Ankenævnet i mange kendelse udtalt om fejlbehandling af malede og pudsede facader, f.eks. kendelse 94136, 94572 og 91835.

Ankenævnet har i kendelse 65727 udtalt:

...

Kendelsen er illustrativt for nærværende sag, idet der med henvisning til det uddrag af byggetilladelse som fremgår af klageskriftet må lægges til grund, at ejendommens facade er opført efter gængse byggemetoder og materialer for et hus opført i 1925 – 1936, og nærværende sags problemstilling skyldes de oprindelige anvendte materialer sammenholdt med ejendommens alder.

I klageskriftet henvises der til Ankenævnets kendelse 61011 omhandlende meget porøse kælder-vægge fra 1944, hvor:

...

Disse forhold kan ikke sammenlignes med forholdene i nærværende sag, da den pudsede facade gennem 90 år har kunne vedligeholdes jfr. bl.a. nedenstående foto fra klageskriftet og fungeret som klimaskærm.

...

På overtagelsestidspunktet fremstod gavlen med afskalninger og revner ifølge tilstandsrapporten, som krævede udbedring/vedligeholdelse for at undgå indtrængning af fugt.

Af klageskriftet fremgår at Ankenævnet også skal tage stilling til klagers udgifter til byggefaglig bistand og anden bistand.

Udgangspunktet for at pålægge selskabet at erstatte klagers udgifter til byggefaglig og juridisk bistand er, at arbejdet har bidraget til, at klager opnår et bedre resultat som følge af denne bistand. Samtidig forudsættes det, at det er tale om en kompliceret sag.

Sagen har efter selskabets opfattelse ikke en kompleksitet og en karakter, der har nødvendiggjort byggefaglig bistand og/eller juridisk/advokat bistand.

§32 i Forsikringsaftaleloven omhandler alene dækning af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af et forsikringskrav. Det bemærkes, at klagers repræsentant ikke er advokat eller for den sag skyld jurist, hvorfor klagers udgift til [repræsentanten] ikke kan erstattes.

I forhold til [repræsentanten] bemærkes også, at udgiften ikke kan anses for at være rimelig og nødvendig, eftersom arbejdet alene har bestået i at fremsende ingeniørnotatet.

I forhold til [ingeniør 1] bemærkes, at udgiften ikke kan anses for at være rimelig og nødvendig, da ingeniørnotatet (bilag 2) ikke bibringer sagen nye oplysninger, som ikke allerede fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang.

Klagers udgift til fugt- og byggeteknisk gennemgang kan anses for rimelig og nødvendig, hvis Ankenævnet mod forventning måtte mene, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"...

Klager har med købet af en 10-årig ejerskifteforsikring med en udvidet dækning, købt den størst mulige dækning hos ETU i forhold til en ejerskifteforsikring. *Varigheden på 10 år er den periode klager kan anmelde skader, hvis årsag skyldes forhold ved bygningen, som har været til stede inden overtagelsen.*

Det er for klager at se uomtvisteligt, at den fejludførte facadekonstruktion har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen og er et resultat af sælgers fejlslagne og ukorrekte totalrenovering af facaden ud over, at kokspladekonstruktionen udvendigt aldrig burde have været udført.

Det forekommer besynderligt, at ETU argumenterer med at en anmeldelse efter 10 måneder af den 10-årige ejerskifteforsikrings løbetid åbenbart i sig selv ikke skulle berettige til erstatning for udgiften til udbedring af en efter klagers opfattelse dækningsberettiget skade.

Dækningsberettiget fordi årsagen til skaden var til stede inden klagers overtagelse, men hvor både den kritiske årsag og følgeskade var skjult af sælger inden salget.

Tilstandsrapportens oplysninger beskriver ikke at facaden er fejlkonstrueret

Klager er enig i, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er pudsafskalning og revner på den facade, som vender mod haven. Det er kun pudsafskalning og revner på den ene facade og sælger oplyser at det endda kun er gavlen på facaden, altså den øverste del af facaden. Gavlen er den trekantede del af et hus, der dannes af to skrå tagflader, der mødes ved toppen.

Hvis almindelig vedligeholdelse ikke er muligt, da burde den bygningssagkyndige have givet et rødt hus i tilstandsrapporten for en kritisk skade eller et sort hus for at skaden burde undersøges nærmere for en korrekt afklaring af årsag og omfang. Det skete imidlertid ikke.

Set på et foto over ejendommen, så er der reelt have på flere sider af bygningen. Blot for en forståelse af, at tilstandsrapporten er uklar i sin formulering på det punkt og reelt skal indeholde en oplysning om, hvilken verdenshjørne den omtalte facade vender imod, fordi der er flere facader mod haven.

Sælger omtaler her kun en enkelt gavl, men ikke hvilken af de to gavle som vender mod haven begge to.

Hvis den bygningssagkyndige f.eks. mente facaden ved terrassen, så kunne det blot nævnes så der ikke efterfølgende kunne opstå tvivl om, hvilken facade der reelt er omtalt i tilstandsrapporten.

Hvilken gavl blev reelt beskrevet i tilstandsrapporten af sælger og hvilken facade mod haven blev beskrevet i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige. Det henstår reelt uafklaret, fordi tilstandsrapporten ikke mere præcist skriver, hvilken facade og gavl mod haven, som der omtales i tilstandsrapporten.

Allerede af den grund er et argument om, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af facaden mod haven og sælgers oplysninger er utilstrækkelige til at afklare situationen og efterlader en stor usikkerhed relevant.

Klager havde nu ikke påtænkt at kræve erstatning fra ETU for den almindelige vedligeholdelsesmæssige og partielle udbedring af den af facaderne, som måtte være beskrevet i tilstandsrapporten.

Dét som klager kræver erstatning for, er den omstændighed, at det i forbindelse med vedligeholdelsen gennem partielle reparationer, viste sig, at det slet ikke er muligt at udføre partielle holdbare reparationer på den ene af de to facader, som vender mod haven, fordi facaden på bygningen er decideret fejlkonstrueret dels i brugen af koksveg på dette sted, men også fordi der er forsøgt blandt andet ved netpudsning af en knækket og smuldrende koksplade. Uanset hvordan ETU forsøger at vende og dreje sagen, så vil der under alle omstændigheder være tale om en fejlkonstruktion af ydervæggen.

Fejlkonstruktionen er derudover dokumenteret af klager via udtalelser fra

1. en bygningssagkyndig,
2. en ingeniør og
3. af flere håndværkere.

Fejlkonstruktionen kunne måske ikke direkte ses af den bygningssagkyndige i forbindelse med at tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Den omstændighed at sælger havde totalrenoveret bygningen og at der var revner og afskalninger på en af facaderne – vi ved ikke nødvendigvis hvilken facade - burde have foranlediget den bygningssagkyndige til at udføre en såkaldt skærpet bygningsgennemgang ved sit huseftersyn. Det kunne måske have afdækket årsag og omfang bedre end hvad der reelt fremgår af en usikker tilstandsrapport, hvor ikke en gang en bemærkning om, mod hvilket verdenshjørne den nævnte facade vender, er blevet oplyst af den bygningssagkyndige.

Klager må fastholde at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af facadevæggen.

ETU nævner at klager kan klage til Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over tilstandsrapporten, men idet der efter klagers opfattelse er tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, er det overladt til ETU selv at søge deres udgift i skadesagen refunderet af den bygningssagkyndige, hvis Ankenævnet giver klager medhold i klagen over ETU.

Endvidere har sælger umiddelbart også et ansvar i forbindelse med at kaste sig ud i en totalrenovering delvist med selvbyg, dog tilsyneladende uden at have en tilstrækkelig viden om, hvordan en omfattende totalrenovering skal udføres, hvilket kan være ansvarspådragende for en sælger i

henhold til retspraksis. Det er også en mulighed som er overladt til ETU at afdække, hvis klager får medhold i klagen over ETU.

Det har ikke været hensigten med huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen, at boligejer selv skulle 'bakse' med skadesager som f.eks. den som klager står i med ETU. Klager har en mulighed for selv at fremsætte erstatningskrav i det omfang at ETU – på et dokumenteret korrekt grundlag – ikke måtte være forpligtet til at erstatte udbedringens pris.

Når en boligejer rejser et krav over for en beskikket bygningssagkyndig, da gives en eventuel erstatning til dagsværdi, hvis der er tale om en større udbedring så som at nedrive og genopbygge en facade. Det er samtidigt en ufravigelig betingelse hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Grundlaget for en afvisning skal naturligvis være korrekt fra ejerskifteforsikringen, idet der ellers kan spekuleres i ordningen fra selskabernes side og derfor også i at undgå at erstatte skader, så boligejer efterlades med ofte væsentligt mindre erstatninger end hvis ejerskifteforsikringen dækkede skaderne og selv skal tage 'slagsmålene om erstatning på grund af fejl i tilstandsrapporten.

Det har umiddelbart ikke været lovgivers intension, at ordningen skulle bruges mod boligejere. Huseftersynsordningen og den deraf følgende tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er skabt for at hjælpe forbrugere/huskøbere – ikke for at spare på selskabernes erstatningsudgifter ved at overlade boligejerne til selv at forsøge at gennemføre deres krav over for andre end ejerskifteforsikringen i en situation, hvor ETU efter klagers opfattelse uretmæssigt har afvist at erstatte en ustabil og voldsomt skadet ydervæg.

Der er i øvrigt aktuelt i hvert fald tre byretsdomme, hvor ejerskifteforsikringen har fået medhold i, at kravet over for en beskikket bygningssagkyndig skal opgøres efter de afskrivningsregler ejerskifteforsikringen har, fordi det er forsikringsselskabets tab, der er rejst krav om at få dækket af den bygningssagkyndige eller sælger.

En boligejers krav over for en beskikket bygningssagkyndig er underlagt erstatning til dagsværdi og ofte en ringere erstatning end, hvad der erstattes efter ejerskifteforsikringens afskrivningstabell, hvis udbedringen medfører en forbedring af bygningsdelen.

Der er således en væsentlig forskel på erstatningsopgørelsen til en boligejer alt efter om det er ejerskifteforsikringsselskabet som skal opgøre kravet eller den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring. Også af den grund bør en ejerskifteforsikring erstatte, hvad den bør og selv tage dialogen med den bygningssagkyndige og sælger efterfølgende.

Det er her at ETU-familiens medlem – klager – mener, at ETU skal erstatte udgiften via ejerskifteforsikringen, som den primære forsikring, fordi der efter klagers opfattelse er tale om en dækningsberettiget skade og deraf følger, at ejerskifteforsikringen - i forhold til klager – som udgangspunkt også erstatter den omfattende udbedring af facaden via en anden afskrivningsmodel end den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring ville erstatte direkte over for klager.

Og ETU ville derfor også kunne hente en større refusion fra den bygningssagkyndige eller sælger i en efterfølgende regressag – i henhold til i hvert fald mindst tre byretsdomme – end klager selv ville kunne opnå fra sælger eller den bygningssagkyndige.

Derfor bør det også af den grund, at det stiller klager erstatningsmæssigt bedst, være ETU som erstatte klagers udgifter til udbedring af skaden og efterfølgende afklarer en eventuel refusion af erstatning med den bygningssagkyndige og/eller sælger i en regressag. Det har også været intentionen med ejerskifteforsikringen fra lovgivers side.

ETU vil ikke kunne afskrive på udbedringsudgiften, hvis klager opnår medhold i klagen.

Klager benytter i øvrigt lejligheden til at gøre opmærksom på, at en udvendig vægkonstruktion bestående af en koksplade med puds ikke fremgår af ejerskifteforsikringens afskrivningstabel for vægkonstruktioner, idet der ikke er tale om:

1. puds på tegl
2. puds på mineraluld eller
3. puds på træ.

Der er ingen afskrivningsmulighed for en vægkonstruktion bestående af koksplade med puds. Koks er ikke tegl, mineraluld eller træ. Der er således ikke mulighed for ETU at afskrive på udbedringsudgiften på facaden i henhold til de gældende afskrivningsregler for ejerskifteforsikringen, hvis Ankenævnet giver klager medhold.

Det er en fejlkonstruktion at forøge at reparere en stærkt beskadiget koksplade-ydervæg ved at netpudse.

Det fremgår af byggesagsmappen, at ydervæggen er konstrueret af cementplader. Cement er et bindemiddel, der bruges til at binde sammen materialer som sand og sten. Det er en pulveriseret substans, der hovedsageligt består af kalk, ler, gips og andre mineraler. Cement er meget almindeligt i byggebranchen og anvendes til at lave mørtel og beton:

... udvendigt beklædt med cementplader ...

ETU påstår at kokspladen ikke er fejlkonstrueret, fordi den angiveligt skulle være godkendt indbygget som det er sket i henhold til byggesagsmappen. Dét er imidlertid ikke tilfældet så klager må afvise den fejlagtige påstand.

Koks er et kulprodukt og har intet med cement at gøre. Koksplader var dengang beregnet til indvendig brug.

I den aktuelle skadesag er kokspladen anvendt til udvendig brug og det fremgår bestemt ikke af byggesagsmappen, at dét er godkendt af bygningsmyndigheden, fordi koks og cement er to helt vidt forskellige materialer.

At der på hver side af en kokspladevæg kan puds, ændrer ikke ved,

- at det er fejlagtigt at benytte koksplader som ydervæg,
- at koksplade ikke i byggesagsmappen er godkendt af bygningsmyndigheden og
- at man ikke kan reparere en knækket og smuldrende kokspladekonstruktion ved blandt andet at netpudse den og kalde det en facaderenovering og forvente en rimelig holdbarhed af en sådan forkert reparation.

Ydervæggen er en del af den bærende bygningskonstruktion og den skal have den fornødne styrke til at modtage belastningen/kræfterne fra tagkonstruktionen og videreføre dem gennem ydervæggen til fundamentet. Den funktion kan en stærkt skadet ydervæg med knækket og smuldren-

de kokspladekonstruktion ikke bidrage til at udføre blot ved at sælger lige netpudser og smålapper senere hen hist og pist, hvor netpudsningen forventeligt ikke har holdt på ydervæggen.

Ydervæggen fremstår beskadiget dels på grund af en oprindelig fejlkonstruktion, som mod forventning har holdt indtil kokspladen på grund af belastning, knækkede og smuldrede, hvor på sælger foretog en fejludført reparation ved delvist selvbyg ved at blandt andet at netpudse inden salget af ejendommen og dermed fordobler sin egen købspris og får et klækkeligt overskud ud af handlen med klager, som til gengæld får en bygning, som er et sminket lig facademæssigt og hvor ydervæggen er ustabil. Det er den ultrakorte version af skadesituationen som klager oplever det.

Der er sket en total renovering af bygningen i sælgers ejertid

Sælger har gennem delvis selvbyg totalrenoveret bygningen i henhold til sælgers egne oplysninger i sælgererklæringen.

Selvbygarbejde indebærer en vis eklatant skaderisiko, idet mange sælgere erfaringsmæssigt desværre ikke har begreb om, hvad byggetekniske korrekte renoveringer reelt består i. Sådan noget véd ETU i egenskab af professionel udbyder af ejerskifteforsikring.

Alligevel har ETU indtegnet risikoen uden dækningsmæssige forbehold på policen. ETU har med åbne øjne og med en faglig byggeteknisk viden om og erfaring med, at sælgers selvbygarbejde ofte er problematisk, solgt ejerskifteforsikringen til klager uden forbehold i forsikringsdækningen.

ETU har dermed også påtaget sig risikoen for, at der kan være udført skjulte selvbygarbejder af sælger, som er udført forkert og at udførelsen i sig selv kan give skade på bygningen, som vil skulle dækkes under ejerskifteforsikringen.

Nu står klager så i situationen, hvor der netop har vist sig en skjult skade, som er et resultat af sælgers totalrenovering, hvor bygningen blot er blevet overfladisk er 'smukseret' af sælger inden salgsmødet for at skjule de udfordringer på grund af den fejlreparerede ødelagte og ustabile ydervæg, som sælger må have haft i årene efter den totale renovering. En sådan gang 'salgslak' 'narrer' naturligvis en køber uden en byggeteknisk indsigt.

Det er en skaderisiko ETU som 'familie' for klager er nærmest til at bære. Ikke mindst fordi der er betalt et større beløb for en udvidet ejerskifteforsikring, da klager har ønsket den bedst opnåelige dækning.

ETU beder meget sent i klageforløbet om at modtage købsaftalen

Klager er lægmand og ved intet om byggeri og har derfor tillid til tilstandsrapportens og sælgers oplysning om, at det blot er en enkelt gavl/facade, som har revner og afskalning, der kan udbedres gennem almindelig løbende vedligeholdelse. I tillid til det så købte klager ejendommen til den dobbelte pris af, hvad sælger selv gav for ejendommen i 2014.

Klager kan som lægmand ikke påregne, at sælger ikke har udført facadens renovering byggeteknisk korrekt og at sælgers reparation af facaden ville give omfattende skade på bygningens facade blandt andet med indflydelse på bygningens stabilitet og at facaden reelt ikke kan repareres gennem almindelig løbende vedligeholdelse.

Endvidere er der følgeskade, som klager ikke kunne påregne på baggrund af tilstandsrapportens få oplysninger.

Sælgers omfattende totale renovering af bygningen er påfaldende i forhold til den prisstigning, som det førte med sig og det gav åbenbart en særlig omtale/opmærksomhed i [nyhedsmedie], hvilket klager ikke var klar over før efter handlen var en realitet:

...

Artiklen understøtter, at der ér sket omfattende total renovering i sælgers ejertid præcist som sælger selv oplyser i sælgeroplysningsskemaet.

Noget af prisstigningen skyldes naturligvis almindelige markedskonjunkturer, men sælgers renovering har utvivlsomt været et stort bidrag til at hæve prisen på ejendommen, som klager købte i god tro og i tillid til, var en byggeteknisk korrekt udført totalrenovering, som ikke ville medføre skader på bygningen med konstruktiv betydning for bygningen. Der er dog problemer med stabiliteten og holdbarheden af en facadevæg.

Klager kunne med rette ikke forvente - på baggrund af de oplysninger, som klager modtog inden købet om ejendommen - at sælger ikke havde udført renoveringsarbejdet med facaden byggeteknisk korrekt og at der ville være skjulte årsager til skader på facaden med konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed, som ikke kan udbedres med en holdbar løsning, men kræver at facaden nedbrydes og genopbygges for at udbedre skaden og genskabe stabiliteten og muligheden for at kunne vedligeholde facaden løbende.

Klager har ikke fået andet afslag i prisen end, hvad der er givet gennem en helt almindelig prisforhandling, hvor klager ikke ville betale mere for ejendommen end 6.825.000 kroner, hvilket sælger accepterede.

Købsaftalen fremlægges naturligvis gerne i ankenævns sagen.

I forhold til korrespondancen mellem ejendomsmægler, sælger og klager inden handlen oplyser klager følgende:

Fra: [klageren]

Sendt: 11 juni 2023

...

Tak for fremvisningen i dag! Det var et super skønt hus og vi tænkte på om du har en tilstandsrapport på huset? Den er ikke at finde på nettet.

Havde du også mulighed for at spørge sælger hvorfor gavlen ud mod haven er pudset op, mens resten af huset er i rå mursten?

...

Fra: [ejendomsmægler]

Sendt: Monday, June 12

...

Sælger fortæller at huset er pudset op på den side, da det er bygget på af noget der minder om gasbeton (muligvis for at spare nogle penge i sin tid)

...

Som det ses, så blev klager ikke gjort bekendt med, at ydervæggen forgæves var forsøgt repareret i forbindelse med sælgers omfattende renovering af bygningen.

Sælgers svar: 'Sælger fortæller at huset er pudset op på den side, da det er bygget på af noget der minder om gasbeton' bekræfter klager i, at sælger undervejs er blevet klar over, at ydervæggen er problematisk at reparere på. Enten har sælger ikke sat sig ind i, hvilket materiale væggen er udført i eller også vil sælger ikke oplyse for meget til køber. Begge situationer er lige forkerte.

Sælger kan ikke gå i gang med at netpudse en facade, hvor sælger har konstateret at facaden er bygget på/af noget som 'minder om gasbeton', hvis sælger reelt aner, hvilket materiale som facaden er udført i, fordi sælger ikke har undersøgt det nærmere eller blot ikke vil oplyse det til køberen. Udbedringsmetoden afhænger naturligvis af opførselsmetoden og det anvendte materiale til facaden ud over, at kokspladen i facaden ikke skal være knækket og ustabil.

I stedet for at sætte sig ind i, hvad der skal til for at reparere facaden, netpudser og lapper sælger tilsyneladende løs uden at vide, om det arbejde der udføres reelt kan udføres med et godt resultat på det for sælger ukendte materiale, som minder sælger om gasbeton, men som *ikke* er gasbeton. Materialet er noget helt andet materiale, og er for øvrigt gået i stykker, idet det er knækket og smuldrer og det har medført at facaden er ustabil.

Når klager ser facaden i dag, hvor den er udredt nærmere, fordi den er ustabil og ikke lader sig reparere efter sælgers 'renovering', ville klager naturligvis have undret sig, men dengang lod sælgers forklaring plausibel for en lægmand uden byggeteknisk indsigt.

Fejlkonstruktion er en dækningsberettigende skade i sig selv

Fejlkonstruktionen er en skjult skade i bygningens facade uanset om den er fra det oprindelige byggeri eller om den er opstået i nyere tid i forbindelse med sælgers renovering af facaden.

Klager gør gældende at skjulte skader som den klager af flere fagmænd har fået konstateret i bygningens facader, efter klagers opfattelse er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Der kan eventuelt i erstatningsberegningen ske et fradrag for, hvad en partiel udbedring af revner og afskalninger på den ene facade vil koste at udbedre, *hvis* de kunne udbedres partielt, men det forholder sig desværre således, at der *ikke* kan ske en partiel udbedring som klager med rette forventede at kunne 'nøjes' med.

Klager benytter lejligheden til at genindsætte det illustrative foto med tekst inden i, der henviser til

fejlkonstruktionen af facaden. Her ses det tydeligt, at facadekonstruktionen er forsøgt lappet/kompenseret gennem utilstrækkelige udbedringer som er forsøgt foretaget af sælgers ved renoveringen, men som ikke er lykkedes på grund af der netop er tale om en grundlæggende fejlkonstruktion af facaden og at kokspladen er knækket på grund af en belastning, som den aldrig har været beregnet til at skulle bære og derfor er facaden ustabil.

Uanset at kokspladen ikke bærer belastningen alene, så er den en del af ydervæggen, som modtager kræfterne fra tagkonstruktionen til fundamentet.

Den illustrative oversigt er udarbejdet af klager og ikke af murerfirmaet, som jeg først skrev i klagebrevet og efterfølgende rettede i supplerende mail til Ankenævnet den 25. september 2024:

...

Som det fremgår, at der er tale om arbejder uden på koks væggen, som sælger har foretaget både i forbindelse med og bagefter i konsekvens af sælgers omfattende renovering med utilstrækkelige byggetekniske udbedringsløsninger, hvor sælger blandt andet – og ikke kun – har forsøgt at netpudse en knækket, smuldrende koksplade, hvilket naturligvis ikke kan holde til noget som helst og facaden er ustabil på grund af konstruktionens tilstand.

Klager blev ikke klagevejledt korrekt af ETU

En klagevejledning skal gives til en klagende kunde, når en afgørelse fastholdes. I hvert fald ved den 2. afvisning fra ETU.

ETU kan ikke egenhændigt indføre, at der for 'familiemedlemmer' i ETU-familien skal gælde ringere vilkår for en klager sådan, at et klagende 'familiemedlem' først 3. gang en klages besvares af ETU (hvis klagen da besvares), da får en klagevejledning.

Der er ganske enkelt ikke belæg for at ETU kan indføre egne regler i den forbindelse, som stiller deres 'familiemedlemmer' ringere end forsikringstagere hos andre selskaber og lovgivningen i øvrigt på området. ETU er ikke hævet over lovgivningen.

Klager kan oplyse, at ETU afviste at erstatte i skadesagen. Herefter fik klager en byggesagkyndig tilknyttet med henblik på en uvildig vurdering af facaden, som frembragte dokumentation for fejlkonstruktion af facaden. Klager svarede på ETUs afvisning sammen med rapporten fra den byggesagkyndige, så ETU kunne revurdere dækningsspørgsmålet. Herefter afviste ETU igen at erstatte udgiften til en udbedring af skaden. Det skete uden at klager fik en korrekt klagevejledning fra ETU. Først derefter henvendte klager sig til undertegnede.

ETU forsøger sig samtidigt med et argument om, at undertegnede er bekendt med, at klager kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, men det hjælper ikke ETUs kunder i deres skadesager før kontakten til undertegnede og hvad med de 'familiemedlemmer', som ikke kontakter en til at bistå sig. De får så kun en klagevejledning, hvis de klager for 3.dje gang til ETU og kun hvis klagen er til den klageansvarlige.

Uanset hvilke argumenter som ETU forsøger sig med, så er det stadig et faktum, at klager ikke blev klagevejledt korrekt af ETU-familien, som ellers oplyser, at de gerne vil passe godt på deres 'familiemedlemmer'. Klager må derfor fastholde sin klage over manglende korrekt/tilstrækkelig klagevejledning i forbindelse med skadesagens behandling hos ETU og den 2. afvisning. Det er ikke klagers opgave at fordele 'post' internt hos ETU.

Klager oplever, at ETU beklager sig over, at klager den 9. september 2024 sender ingeniørnotet til selskabets in house advokat. Ingeniørnotatet bliver ikke sendt til ejerskifteforsikringen oplyser ETU, men det er ganske enkelt ikke en korrekt udlægning fra ETUs side. Ejerskifteforsikringen er ETU. Som det ses herunder af mailen, så er ingeniørnotatet sendt til en mailadresse hos ETU og den mailadresse er også en mail til den klageansvarlige som blandt andet er advokat ...

Den første mail den 9. september 2024 blev sendt både til den klageansvarlige mail hos ETU og til [selskabets advokat], der som udgangspunkt svarer i klager over ETU inden for ejerskifteforsikring:

...

Her tilskrev klager altså ikke mindre end to mailadresser hos ETU. Efterfølgende skrev klager cirka 3½ time senere den senere samme dag en supplerende mail til én mailadresse hos ETU: Det var [selskabets advokats] ETU-mail:

...

Hvis sendte mail skal videre rundt internt i ETUs 'familiehierarki' må det være ETUs eget ansvar at få dét gjort. Det er ikke op til klager, at stå for den interne fordeling af 'post' hos ETU. Klager har bemærket at ETU beklager.

Det ændrer stadig heller ikke ved, at ETU decideret fravalgte at svare på den direkte klage til ETU, som – måske – kunne have løst uenigheden i mindelighed i 'familien' - og derudover brugte to måneder i skadesagen, før der kom et svar til ankenævns sagen.

Klager beder om at ETU refunderer klagers udgift til udredning af facadens skade og skadebegrænsning

...

Beløbet er afholdt af klager og bedes forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24, idet omfang, at klager får medhold i klagen.

Udgift til bistand bør naturligvis dækkes af ejerskifteforsikringen, hvis klager får medhold i klagen

Idet klager mener, at afgørelsen i skadesagen er forkert, fastholder klager at have krav på betaling fra ETU for de udgifter som klager har haft til diverse bistand bygge- og forsikringsteknisk.

Klager kan konstatere, at ETU umiddelbart ikke er opdateret på ankenævnspraksis, som i mange år har godkendt bistand til klagere, hvis klagere har ret i deres klage og uanset om bistandsgiver var advokat/jurist eller 'blot' forsikringsuddannet.

I kendelse 95336 blev det meget grundigt forklaret for det dengang indklagede selskab af Ankenævnet:

...

Dén kendelse indeholdt også et spørgsmål om klagevejledningen var korrekt givet. Klager har nævnt

kendelsen i det oprindelige klagebrev, men kun under punktet om klagevejledning. Klager kan konstatere, at ETU ikke har læst kendelsen, fordi i så fald havde ETU næppe påstået, at det i sig selv skulle være diskvalificerende for klager at få betalt en udgift til bistand blot fordi, at undertegnede ikke er advokat eller jurist.

Klager har i forbindelse med kravet ikke argumenteret med refusion af udgiften til undertegnede i henhold til FAL § 32. Kendelse 95336 var i øvrigt en sag, som undertegnede bistod klageren i.

Når ETU skriver at sagen efter deres opfattelse ikke har en kompleksitet og en karakter, der har nødvendiggjort byggefaglig bistand og/eller juridisk/advokat bistand, viser det tydeligt, at ETU ikke har forstået sagens alvorlige karakter med ustabil facadevæg med kritiske skader, der ikke lader sig udbedre ved almindelig vedligeholdelse.

Der er jo tale om en decideret ustabil og skadet facadevæg med en helt forkert og fejlslagen reparation fra sælgers side. Udbedring kan kun ske gennem nedtagning og genopførelse af denne facadevæg.

Følgende gør sig gældende i forhold til spørgsmålet om refusion af udgifter som klager har haft til bistand:

- De gentagne og efter klagers opfattelse ukorrekte afvisninger fra ETU,
- Sagens byggetekniske kompleksitet som klager har måtte afklare og redegøre for over for ETU
- Den manglende korrekte klagevejledning fra ETU
- Det meget langvarige skadesagsforløb med og hos ETU og
- Senest det totale fravær af et svar fra den klageansvarlige hos ETU

Det er punkter, som efter klagers opfattelse i sig selv berettiger klager til at få refunderet bygge- og forsikringsteknisk bistand inklusive renter fra ejerskifteforsikringen, hvis klager får helt eller delvist medhold i sin klage.

..."

Selskabet har i brev af 21/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Pudset gavl mod haven - fejlkonstruktion

Inden købet bliver klager bekendt med, at huset er pudset op på den side, da det er bygget på af noget der minder om gasbeton (min understregning) jfr. mailkorrespondancen den 11. juni 2023 og den 12. juni 2023 mellem klager og ejendomsmægler, der er indsat i bemærkningerne fra klagers repræsentant.

Klager havde inden købet kendskab til, at der er forhold ved ejendommens gavl mod haven ud over de oplysninger, der fremgik af tilstandsrapporten.

Inden købet er klager bekendt med, at facadekonstruktionen består af '**noget der minder om gasbeton**'. Klager har som køber fortsat en undersøgelsespligt – uagtet at der foreligger en tilstandsrapport. I denne situation burde/kunne klager inden købet have undersøgt nærmere, hvad 'noget der minder om gasbeton' i facadekonstruktionen dækkede over.

Det bestrides, at den angivelige kokspladekonstruktion er et resultat af sælgers renovering/vedligeholdelse af facaden. På baggrund af mailkorrespondancen den 11. juni 2023 og den 12. juni 2023 mellem klager og ejendomsmægler, der er indsat i bemærkningerne fra klagers repræsentant, er facaden blevet pudset i sælgers ejertid.

Ud fra 'SÆLGEROPLYSNINGER' i tilstandsrapporten må det lægges til grund, at det er håndværker, der i sælgers ejertid har pudset facaden. Hvis klagers antagelse om at facadearbejdet i sælgers ejertid ikke er byggeteknisk korrekt, kan forholdet være dækket af tredjemands garanti – klager opfordres til at dokumentere, at forholdet ikke er dækket af tredjemands garanti.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i, at der er anvendt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten jfr. betingelsernes punkt 4.10

Ejendommen er i 1936 opført med kokspladekonstruktion jfr. det anførte i tidligere indlæg. Ejendommen har således i over 85 år fremstået med denne facadekonstruktion uden at dette har medført skade. Facadekonstruktionen påvirker på ingen måde bygningens stabilitet.

Afslag i købspris

Klager har fået et afslag på kr. 425.000 i købsprisen.

Klager opfordres til at fremlægge købsaftalen samt korrespondancen i forbindelse med prisforhandling.

Klagevejledning

Der henvises til det anførte i tidligere indlæg.

For god ordens skyld påpeges, at klagers repræsentant først retter henvendelse til selskabet den 09. september 2024, men at klager allerede på det tidspunkt har skrevet/klaget til ejerskifteforsikringen og klageansvarlig med meddelelse om, at der vil komme nye oplysninger til sagen.

Selskabet erkender, at klagers repræsentants henvendelse til selskabet den 09. september 2024 også er sendt til mailboksen for klageansvarlig.

Udgift til bistand

Der henvises til det anførte i tidligere indlæg.

Ankenævnet kan ikke uden hjemmel i forsikringsaftalen eller lov pålægge selskabet at erstatte klagers udgift til bistand.

Af kendelsen 95336 fremgår:

Nævnet bemærker, at klagerens repræsentant er forsikringsuddannet, men ikke er jurist eller advokat, hvorfor forholdet ikke kan henføres under forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Det fremgår derimod ikke af kendelsen hvilken hjemmel, der er anvendt.

Oplysninger uden betydning for sagen

Klagers repræsentant fremkommer med en del oplysninger som er uden betydning for sagen, herunder selskabets markedsføring, klagers forventninger til ejendommen, prisudvikling fra sælgers køb til klagers køb og årsagen hertil.

Disse oplysninger kommenteres der ikke på, fordi disse er uden betydning i forhold til om der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 17/2 2025 bl.a. anført:

"Klager har dokumenteret at facaderne er fejlkonstruerede og kritisk skadede

Det er for klager at se fortsat uomtvisteligt, at den fejludførte facadekonstruktion har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen og er et resultat af sælgers fejlslagne og ukorrekte 'totalrenovering' af facaden ud over, at kokspladekonstruktionen udvendigt aldrig burde have været udført ved opførelsen, fordi det ikke er et byggemateriale som er fugtbestandigt eller stabiliserende.

En AI-forespørgsel støtter klagers synspunkter og bekræfter at det forholder sig som klager skriver:

Koksplader, også kendt som slaggebetonplader, blev brugt som skillevægge i byggeri fra ca. 1900 til 1950. Disse plader består af en betonblanding tilsat koksaske, hvilket giver dem en mørkegrå farve. Koksplader er kendt for at være lette og nemme at opsætte, men de er ikke bærende eller stabiliserende.

Når det kommer til fugtbestandig hed, er koksplader ikke specielt kendt for at være fugtbestandige. De kan absorbere fugt, hvilket kan føre til skader over tid. Derfor er det vigtigt at tage hensyn til fugtbeskyttelse, hvis man arbejder med koksplader i ældre bygninger.

'Totalrenoveringen' af facademuren er ikke oprindelig, altså fra husets opførelse, men er foretaget i nyere tid af sælger på den oprindelige facade og har haft til formål at camoufleret skaderne og ustabiliteten. En totalrenovering er under normale omstændigheder en meget omfattende renovering af bygningen og klager kunne med rette forvente, at den var udført byggeteknisk korrekt af sælger og ikke mindst fordi det var oplyst som en totalrenovering var foretaget.

En AI-forespørgsel definerer en totalrenovering op imod en almindelig renovering således:

En totalrenovering adskiller sig fra en almindelig renovering ved at være langt mere omfattende og involvere en gennemgribende opdatering af hele boligen. Her er nogle af de vigtigste forskelle:

*1. **Omfang:** En almindelig renovering kan omfatte mindre opgraderinger som maling, udskiftning af gulve eller modernisering af enkelte rum som køkken eller badeværelse.*

En totalrenovering derimod involverer ofte hele huset, inklusive strukturelle ændringer, udskiftning af tag, opdatering af el- og VVS-installationer, forbedring af isolering og meget mere.

2. Tid og omkostninger: Totalrenoveringer tager typisk længere tid og kræver større investeringer sammenlignet med almindelige renoveringer. Dette skyldes det større omfang af arbejdet og de mange forskellige aspekter, der skal tages hånd om.

3. Resultat: En totalrenovering kan forvandle en ældre bolig til en næsten ny tilstand, hvilket kan øge ejendomsværdien betydeligt. Almindelige renoveringer kan også øge værdien, men i mindre grad, da de ikke nødvendigvis adresserer alle aspekter af boligen.

Således kan en køber af en ejendom med rette have større forventninger til omfang og udførelse af en totalrenovering i forhold til en almindelig renovering/vedligeholdelse.

Det er en påstand helt hen i vejret, når ETU påstår, at klager inden købet blev bekendt med, at facaden er fejlkonstrueret på grund af en sammenblanding af at den oprindelig udførelse med koksplader var skadet/knækket/ smuldrende og sælgers totalrenovering med forsøg på udbedringer og urigtige oplysninger fra sælger i den forbindelse.

Klager er uden byggeteknisk indsigt og har fæstet lid til tilstandsrapportens oplysninger samt at sælger har udført totalrenoveringen ordentligt. *Sælger fortæller at huset er pudset op på den side, da det er bygget på af noget der minder om gasbeton.* Der er ikke gasbeton i facaden og der er intet der minder om gasbeton i facaden, bortset fra den konstaterede partielle udbedring i gavlen, hvor gavlen er forsøgt udbedret med 50 mm gasbeton.

Det er heller ikke korrekt, når ETU påstår, at klager er underlagt en undersøgelsespligt selv om der foreligger en tilstandsrapport. Det er ganske enkelt ikke rigtigt:

- Sælger skal fremlægge en gyldig tilstandsrapport for klager sammen med tilbud på ejerskifteforsikring, hvilket sælger gjorde.
- Klager købte en ejerskifteforsikring som tilbydes på baggrund af den fremlagte tilstandsrapport og sælgers oplysninger i sælgeroplysningskemaet.
- Der påligger ikke en køber en særlig undersøgelsespligt af huset inden overtagelsen – i forhold til

ejerskifteforsikringen og dens dækning. Det har aldrig været hensigten med huseftersynsordningen, at købere – der typisk er lægmænd – selv skal foranstalte andre undersøgelser end den gennemgang, som den bygningssagkyndige foretager ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, medmindre køber i tilstandsrapporten opfordres til at lade nævnte forhold undersøge nærmere.

ETU opfordres til at fremlægge dokumentation for påstanden om, at købere har en særlig undersøgelsespligt i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, uanset at der er udarbejdet tilstandsrapport og at ejerskifteforsikringen kan afvise erstatning, hvis ikke købere har udført en særlig undersøgelse af bygningen – *ud over tilstandsrapporten* - inden overtagelsen, selv om der ikke i forhold til facademuren i tilstandsrapporten er bemærket at den mur bør undersøges nærmere. Gerne med henvisning til praksis fra Ankenævnet.

...

Klager er ikke bekendt med at sælger har benyttet håndværker til renoveringen af facaden, bortset fra selve oppudsningen. Noget tyder på at det ikke er tilfældet. Der er overvejende sandsynligt tale om forsøg på selvbyggerarbejde for at spare på udgifterne.

Køber har den her mail fra en korrespondance med sælger sidste år:

...

Den 27. feb. 2024 kl. 10.20 skrev [sælgeren]

...

Mht. gavlen så havde jeg en murer ud og lave revnet og små afskalninger inden vi satte huset til salg.

...

Sendt: onsdag, februar 28, 2024

Til: [klageren]

...

Mureren hedder ...

Han er billig, men men finishen mangler måske lidt ...

Der er tale om at murerfirmaet alene har udbedret revner og pudset op. Det betyder at arbejdet med at få:

- ilagt gasbeton
- ilagt overligger
- camouflere de knækkede, hullede og smuldrende koksplader
- fliseklæb som afslutning mod skalmur

må være forestået af sælger selv, som klager forstår sælgers svar.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at huset er totalrenoveret, altså hele huset:

... Huset er totalrenoveret. Delvis selvbyg, men hovedsageligt udført af håndværkere. Gipslofter i stuen, trægulve og malerarbejder er selvbyg.

... og at der ér tale om en totalrenovering af bygningen udført ved delvis selvbyg.

De udførte reparations/-camouflagearbejder på facaden inden oppudsningen - taler for at også totalrenoveringen af facaden er sælgers eget selvbyggerarbejde bortset fra pudsearbejdet.

Klager har svært ved at se murerfirmaet skulle kunne have en garanti for andet en oppudsningen af facaden.

Som det fremgår af sælgers svar – efter salget – så er sælger åbenbart klar over, at oppudsningen 'manglede finish', men murerfirmaet var billigt, som det oplyses af sælger. Til det kan man så tænke sit omkring sælgers omhyggelighed med totalrenoveringen af bygningen.

Under alle omstændigheder så er facaden i stykker (ustabil), uanset hvem der har udført arbejdet, men klager har ikke fantasi til at forestille sig, at en håndværker ville udføre et arbejde som det ses på denne facade og sælger oplyser da heller ikke noget om, at en håndværker har forestået andet end at reparere nogle revner og pudse facaden op, dog med manglende finish. Derfor må klager gå ud fra, at de større problemer med ustabiliteten, er forsøgt lappet af sælger som selvbyg.

Klager minder lige om den oversigt som klager har udarbejdet ud fra oplysninger fra klagers håndværker:

...

Der er forsøgt udbedret med 50 mm gasbeton og koksplader er revnede og smuldrede, hul i koksplade er forsøgt repareret med beton, hvorefter facaden er forsøgt netpudset før oppudsning. Det er facadearbejder, som ikke på nogen måde udbedrer den nu statisk usikre facade, men derimod blot skjuler at facaden var voldsomt skadet inden et forsøg med en partiel netpudsning, utilstrækkelige og uprofessionelle lapninger med gasbeton og fliseklæb, som det var tilfældet inden den overfladebehandling som skulle skjule de rette omstændigheder for en køber.

Det er for klager at se derfor helt uomtvisteligt, at:

- Facaden er forsøgt smukkeseret og salgslakeret uprofessionelt.
- Revnede, smuldrende koksplader samt en knækket koksplade og en koksplade med hul i er forsøgt lappet uprofessionelt.
- Gavl er forsøgt udbedret med 50 mm gasbeton
- Der er udført en uprofessionel afslutning mod skalmur udført med fliseklæb eller lignende materiale som er decideret ubrugelig til formålet
- En overligger er udført forkert.

Facademurens reelle tilstand har været synlig for sælger i forbindelse med 'totalrenoveringen' af facaden, men er valgt utilstrækkeligt og uprofessionelt lappet så muren kunne danne grundlag for en såkaldt 'salgslakering' for en intetanende køber.

Facaden er statisk usikker. Kokspladen bærer ikke belastningen alene, men den er en del af facadevæggen, som modtager kræfterne fra tagkonstruktionen til fundamentet. Det er store kræfter fra en meget tung tagkonstruktion, som skal overføres til en statisk usikker facadevæg.

...

Der er i dette tilfælde ikke blot tale om en ældre facademur, der nu en gang er som den er på grund af tidens tand. Der er tale om en facademur, som af sælger er totalrenoveret, men at totalrenoveringen alene har skjult facademurens tilstand i stedet for at udbedre facademurens tilstand.

ETU kommer også med en påstand om, at facadekonstruktionen ikke påvirker bygningens stabilitet. Det er også noget sludder.

En simpel AI-forespørgsel herom giver dette svar:

En facademur kan påvirke en bygnings stabilitet på flere måder. Her er en beskrivelse af hvordan:

1. **Afstivning:** *Facademuren fungerer som en støtte, der hjælper med at afstive bygningen og forhindre den i at bøje eller forskyde sig under belastning. Dette er især vigtigt for høje bygninger og bygninger med store åbninger.*
2. **Vejrbeskyttelse:** *Facademuren beskytter bygningens indre strukturer mod vejrets påvirkninger som regn, vind, og temperaturændringer. Uden denne beskyttelse kan de indre strukturer blive svækket over tid.*
3. **Vægttyngde og stabilitet:** *Vægten af facademuren kan bidrage til den samlede stabilitet af bygningen ved at øge dens vægt og dermed dens evne til at modstå vandrette kræfter som vindbelastning.*
4. **Fordeling af belastning:** *Facademuren kan hjælpe med at fordele belastningen fra taget og andre strukturelle elementer ned gennem væggene og fundamentet, hvilket kan forhindre strukturelle svagheder og skader.*

5. Isolering: En god facademur kan også forbedre bygningens termiske stabilitet ved at isolere den mod ekstreme temperaturer, hvilket kan forhindre termisk udvidelse og sammentrækning af byggematerialer.

Facademurens konstruktion og materialer spiller en væsentlig rolle i at opnå disse stabilitetsfaktorer.

Det er således ikke blot grebet ud af den blå luft, når klager påstår at facademuren – som konstateret af de håndværkere der skulle udbedre de skader, som var nævnt i tilstandsrapporten – er ustabil på grund af at sælgers totalrenovering ikke havde det omfang og den kvalitet som den burde have haft, hvis hensigten med totalrenoveringen havde været at udbedre facademuren. I stedet er der tale om en lapning og en 'salgslakering' for at skjule facademurens reelle tilstand.

Endnu en AI-forespørgsel medgiver også klager i at en tagkonstruktion aflaster til en facademur og at det kan have fatale konsekvenser, hvis facademuren er ustabil:

En tagkonstruktion overfører kræfter til en facademur på flere måder:

1. *Lodrette kræfter:* Vægten af taget, herunder tagmaterialer, sne, og andre belastninger, overføres ned gennem tagkonstruktionen og ned til facademuren. Facademuren bærer en del af denne lodrette belastning.

2. *Vandrette kræfter:* Vindbelastning og andre vandrette kræfter overføres også fra taget til facademuren. Tagkonstruktionen og facademuren arbejder sammen for at modstå disse kræfter og holde bygningen stabil.

3. *Udveksling af kræfter:* Tagkonstruktionen kan også overføre kræfter fra andre bygningsdele, såsom indvendige vægge og bjælker, til facademuren.

..."

Selskabet har i brev af 2/4 2025 bl.a. anført:

"Klagers repræsentant anfører med henvisning til byggeteknisknotat af [rådgivende ingeniør] (bilag 2), at det er en statiker som har vurderet gavlens holdbarhed og statiske ustabilitet. Det byggeteknisknotat af [rådgivende ingeniør] indeholder ingen statisk beregning, men alene en ubegrundet antagelse om, at hele gavlen formentlig ikke kan regnes for at være stabil overfor vindsug. Denne antagelse har ikke gang på jorden, idet facadekonstruktionen har besået i over 85 år, hvorfor det ikke er sandsynligt, at denne er ustabil overfor vindsug.

Klagers repræsentant henviser til AI-forespørgsler. Selskabet finder ikke anledning til at kommentere på disse men henviser til at ejendommen i over 85 år har fremstået med denne facadekonstruktion, hvorfor denne har dokumenteret sin stabilitet.

Sælger har foretaget vedligeholdelse af den pudsede facade, herunder haft murer til at lave revner og små afskalninger jfr. sælgers mail af 24. februar 2024 til klager, som fremgår af klagers indlæg. Klagers forståelse af sælgers mail af 24. februar 2024 er selskabet ikke enig i.

Selvbyg

Under tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår:

... Huset er totalrenoveret. Delvis selvbyg, men hovedsageligt udført af håndværkere. Gipslofter i stuen, trægulve og malerarbejder er selvbyg.

Ifølge sælgeroplysninger er gipslofter i stuen, trægulve og malerarbejde selvbyg. Øvrige arbejder er derfor at anse for at være udført af håndværkere, herunder reparationsarbejde på facaden.

Henset til at konstruktionen er fra 1936, må det antages, at også tidligere ejere har foretaget vedligeholdelsesarbejder, herunder reparation af revner mv. Dette har klagers håndværker 'glemt' at tage med.

Kendskab til forholdet før købet

I mail af 12. juni 2023 (bilag 6) fra ejendomsmægler bliver klager bekendt med, at huset er pudset op på den side, da det er bygget på af noget der minder om gasbeton.

'Noget der minder om gasbeton' - ved nærmere undersøgelse kunne klager inden købet af ejendommen have fået afdækket, hvad 'noget der minder om gasbeton' i facadekonstruktionen dækkede over.

I mail af 30. juni 2023 (bilag 6) spørger klager sågar om det vil være muligt at komme ud med en byggesagkyndig en af dagene. På baggrund af tidligere mail ville klagers egen byggesagkyndig have haft fokus på 'noget der minder om gasbeton' i facadekonstruktionen.

Selskabet fastholder, at klager inden købet af ejendommen havde kendskab til, at der er forhold ved ejendommens gavl mod haven ud over de oplysninger, der fremgik af tilstandsrapporten, som klager burde/kunne undersøge nærmere.

...

Afskrivning

Hvis klager måtte få medhold, vil selskabet kunne foretage afskrivning på udbedringsudgiften ud fra puds på tegl, idet dette har været parternes fælles forståelse på tidspunktet for indgåelse af forsikringsaftalen.

Puds på tegl afskrives efter afskrivningstabel G jfr. betingelserne (bilag B), og da konstruktionen er over 85 år gammel, vil en eventuel erstatning udgøre 20%."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants brev af 5/4 2025, 2/6 2025, og selskabets breve af 25/4 2025, 26/5 2025 og 23/6 2025.

Klagerens repræsentant har i brev af 30/4 2025 bl.a. anført:

"...

Facadens fejludførte tilstand i henhold til ovennævnte har resulteret i en direkte adgang for fugt til

træværk og isolering, der er ud over, hvad klager med rette kunne forvente. Den direkte adgang på grund af brugen af ikke vandbestandigt materiale i ydervæggen, men derimod vandsugende materiale og de ukurante udbedringer rundt omkring på facaden, giver erfaringsmæssigt rådskader i det bagvedliggende træ.

Risikoen for rådskader er velkendt i tekniske vurderinger, og at dokumentationen viser, at der er tegnet på tidligere forsøg på udbedring, hvilket underbygger problemets alvor.

Ankenævnet for Forsikring

32.

102321

..."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/3 2023 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Murværket har enkelte afskalninger i fuger og mursten ved altandør mod vej.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
3		Murværket har fugerevner over køkken vindue og ved hjørne mod have.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
4		Murværket har generelt pudsafskalninger og revner på facade mod have.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
5		Murværket har nogle afskalninger i fuger bla. Mod vej.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Huset er totalrenoveret. Delvis selvbyg, men hovedsaligt udført af håndværkere. Gipslofter i stuen, trægulve og malerarbejder er selvbyg.

...

Ankenævnet for Forsikring

33.

102321

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydemur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Gavl mod have
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydemur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Trækonstruktion har været rådden. Alt træ er udskiftet til trykimpregneret på asfaltpap. Forsikringsskade udført i 2016

”

Ankenævnet for Forsikring

34.

102321

Af skadesanmeldelse af 23/5 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?"

Dato

23.05.2024

...

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stue og første sal i ydermur

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Da vi overtog vores hus august sidste år stod vores ydervæg ud mod haven flot. Nu er der en masse revner og vi har haft en murer ude og kigge på facaden. Han mente at revnerne så mistænkelige ud og vi borede et hul for at kunne bestemme hvad ydermuren er bygget op af. Han mener at den er bygget op af 6-7 cm leca plader og at revnerne går hele vejen igennem disse plader (se bilde). Han mener at det er svært at pudse væggen op på ny med holdbart resultatet, da det kunne virke til at disse leca plader bevæger sig samt svært at smide jern i sætningsrevnerne grundet de tyndepalder som muren er bygget op af. Han var også i tvivl om hvor meget styrke disse plader kunne have ift. 1. sal og tag."

Af e-mail af 12/6 2023 fra ejendomsmægler til klager fremgår bl.a.:

"Sælger fortæller at huset er pudset op på den side, da det er bygget på af noget der minder om gasbeton (muligvis for at spare nogle penge i sin tid)."

Af selskabets afgørelse af 30/5 2024 fremgår bl.a.:

"... På baggrund af ovenstående afvises forholdet, da det ikke opfylder forudsætningerne for dækning jf. betingelsernes punkt 3.1.2 og 4.10.

Venlig hilsen

[Navn]"

Af selskabets fastholdelse af 5/8 2024 fremgår bl.a.:

"... På baggrund af ovenstående fastholdes afvisning af forholdet, da det ikke opfylder forudsætningerne for dækning jf. betingelsernes punkt 3.1.2 og 4.10.

Hvis du ikke accepterer vor afvisning af det anmeldte forhold har du mulighed for, at klage over afgørelsen.

Dette gøres til: ...

Att.: Klageansvarlig

Den klageansvarlige vil herefter se på din klage.

Venlig hilsen

[Navn]"

Ankenævnet for Forsikring

35.

102321

Af klagerens e-mails af 23/8 2024 til sagsbehandler og klageafdeling fremgår bl.a.

"Vi vil gerne klage over denne afgørelse og fastholde vores krav da det ikke er som beskrevet i tilstandsrapporten.

Derudover er vi gået i gang med at udbedre væggen og kan konstatere at pladebeklædningen bag pudsen flere steder er fuldstændigt ødelagt og krakeleret uden mulighed for at kunne pudse det op på ny. Det er forsøgt at holde det sammen med netpuds og vi vil meget gerne have en taksator ud hurtigst muligt da vores håndværkere er gået i gang.

I er meget velkomne til at ringe til vores Murer ... for uddybende spørgsmål angående muren.

...

En kort opfølgning på nedenstående e-mail.

Vores murer har stoppet arbejdet da han ikke mener at det er forsvarligt at arbejde videre på den. Se vedhæftede billeder. Han har selv kontaktet en ingeniør som havde sammen mening.

Man kan ikke arbejde videre på væggen uden at pladerne går i stykker. De er derudover tydeligvis blevet lappet på må og få af tidligere ejer.

Murer og ingeniør kommer ud på mandag og besigtiger muren og omfanget. Som tidligere nævnt så må I meget gerne tage direkte fat i vores murer eller ingeniør for at få mere at vide samt hurtigst muligt sende en taksator."

Af e-mail af 26/8 2024 fra selskabets sagsbehandler til klageren fremgår bl.a.:

"tak for fremsendte. Jeg kan forstå at murer og ingeniør besigtiger din ejendom i dag. Uden at afvige fra min tidligere afgørelse kan oplysninger fra murer/ingeniør fremsendes til mig.

Med ønsket om en god dag.

Venlig hilsen

[navn]"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 5/7 2024 fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligens facade og undersøge for de revnedannelser som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der er konstateret flere revnedannelser i pudset gavl mod have.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

...

Det kan konstateres ud fra salgsmaterialets billeder at den pudsede facade mod haven, fremstod pudset for ensartet ud på daværende tidspunkt.

I tilstandsrapporten er det noteret 'Der er ingen relevante bygningstegninger eller beskrivelser tilgængelige for ejendommen, ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten'. Dette er faktisk forkert, da der foreligger flere tegninger og beskrivelser vedrørende ejendommen på offentligt tilgængeligt filarkiv, herunder oprindelig tegning af ejendommen samt tegning vedr. større tilbygning. Der har derfor været tilgængeligt materiale for afklaring af konstruktionernes opbygning ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvilket sælger ikke har fremlagt til den bygningssagkyndige.

...

Det kan konstateres i stuen, at den oprindelig ydervæg på den oprindelige bolig er udført i bindingsværk med muret tavler, hvilket er blotlagt.

Dette burde den bygningssagkyndige have været opmærksom på i forhold til konstruktionsopbygningen af ydervæggen som vender mod haven.

I tilstandsrapporten beskrives ydervægskonstruktionen som værende hulmur, opført i tegl/kalksandsten.

Det beskrives ligeledes i sælgeroplysningerne, at der har været foretaget udskiftning af træværk i ydervæg ved en forsikringskasse i 2016.

Materialebeskrivelsen af ydervæggen er dermed forkert for dele af bygningen og vurderingsgrundlag af facaden er dermed baseret på et forkert grundlag.

Observation udvendigt

Der kan konstateres flere revnedannelser på pudslaget på gavlfacade mod have.

...

Der kan ligeledes konstateres flere pudsafskalninger samt lodret revnedannelse mellem pudset facade og blankt murværk ved hushjørne.

...

Der pudset facade er med flere pudsafskalninger langs sokkel.

...

Der er foretaget destruktivt indgreb i facaden ved hultagning under køkkenvindue.

...

Der kan konstateres at facaden er udført i koksplader eller lignende materiale.

...

Formuren er udført er 50 mm koksplader med udvendigt puds.

...

Det konstateres at bag koksvæggen er der direkte adgang til træværk og isolering og dermed uden vindspærre eller anden form for vandafvisende materiale.

...

Vurderinger

Det vurderes at gavlfacaden, der er udført i 50 mm koks plader, har været genstand for tilbagevendende revnedannelser og øget vedligeholdelse, grundet manglende styrke, stabilitet samt mangelfuld vandtætning, hvilket burde være oplyst på salgstidspunktet.

Den nuværende formur vurderes ikke at være tæt i forhold til vandindtrængen i ydervægskonstruktionen.

Ligeledes er ydervægskonstruktionen opbygget uden vindspærre eller anden vind og vandtæt i mellem formur og bagmur, hvilket giver risiko for skadesudvikling med rådskader i bagmuren.

Konklusion

Konstruktionen med bindingsvæk i bagmuren/ydervæggen skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten, samt en reel og dækkende beskrivelse i tilstandsrapporten vedrørende skadesrisikoen.

Konstruktion er ligeledes en fejlbehæftet skjult konstruktion med ustabil og utæt formur, der giver stor risiko for følgeskader på bagvedliggende konstruktion i form af nedbrydning i træværket og/eller vækstbetingelser for trænedbrydningen svampevækst.

Udbedringsforslag:

- Vinduer afmonteres i gavl mod have
- Formuren fjernes
- Sokkel udvides, så der er underlag for ny formur.
- Bagmur lukkes med godkendt vindspærre
- Der opføres en ny formur i gavl mod have, udført i tegl.
- Vinduer genmonteres
- Der vil ligeledes være udfordring ved sammenbygning af ny formur og tagbeklædning, da taget er afsluttet ved gesims/uden udhæng. Dette må afklares ved senere projektering."

Klagerens rådgivende ingeniør har i notat af 27/8 2024 bl.a. anført:

"Undertegnede har d. 18.06.2024 og igen den 26.08.2024 besigtiget gavlen.

Herunder vestgavlen som den så ud tidligere i år.

...

Gavlen er efterfølgende forsøgt afrenset for at etablere nyt netarmeret pudslag.

Det har vist sig at gavlen, der ifølge tilstandsrapporten skulle være af tegl, er et kludetæpper af forskellige materialer i kun ca. 50 mm's tykkelse direkte på et underlag af træskelet.

Gavlen består hovedsageligt af revnede koksplader sammenflicket med porebeton, beton og klumper af mørtel. Døroverliggøren mangler vederlag i den ene side, og der er ikke meget sammenhæng i nogen af de anvendte materialer. Uanset hvornår gavlen er etableret, har det udførte arbejde aldrig kunnet henføres til god byggeskik. Der er tale om gennemført byggesjusk, som køberen ikke har haft nogen mulighed for at vurdere ved selvsyn eller på baggrund af tilstandsrapporten. Det, der burde fungere som en skalmur, bør genopføres snarest muligt således at klimaskærmen kan fungere. Dertil kommer en del følgearbejder ved tagets kanter, sokkel m.v.

Det pointeres at der tidligere har været udbedret rådskader i træskelettet, idet klimaskærmen hverken er - eller har været tæt. Det er desuden uvist om vindues- og døroverliggere kan falde ned, samt at hele gavlen formentlig ikke kan regnes for at være stabil overfor vindsug."

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

102321

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet "skade" forstås som 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.

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.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon.

c) Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Ankenævnet for Forsikring

40.

102321

Sekretariatet har på online filarkiv fundet byggesagen og byggeansøgning af 21/12 1925, hvoraf bl.a. fremgår:

"... anholder arkitekt ... om tilladelse til ved opførelsen af en 1 etages beboelsesbygning paa grunden matr. Nr. ... at maatte ... udføre ydervæggene af 4x4" træbindingsværk, udvendigt beklædt med cementplader og et lag tagpap, indvendigt forskallet og pudset og med hulrummet udfyldt medbrandfrit materiale."

Nævnet har fået forelagt fotografier af gavlen før og efter blotlæggelse, faktura af 9/9 2024 fra murer for afbankning af puds og afdækning på 25.250 kr.,kvittering af 5/7 2024 fra byggesagkyndig på 4.400 kr.,faktura af 7/7 2024 fra ingeniør på 2.375 kr. for teknisk rådgivning,faktura af 2/9 2024 fra ingeniør på 3.562,50 kr. for teknisk rådgivning,og faktura af 8/9 2024 for repræsentantens klagesagsbehandling på 6.500 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1936 med facader af tegl/kalksandsten. Facaden på vestgavlen er puds på en blanding af koksplader, beton og mørtel på træskelet. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 25/7 2023 og anmeldte den 23/5 2024, at der var revner i vestfacaden. Klageren fik afrenset gavlen med henblik på reparation af revner. Klageren fik den 5/7 2024 udarbejdet rapport efter fugt- og byggeteknisk gennemgang, og den 27/8 2024 udarbejdet notat fra rådgivende ingeniør. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet. Klageren ønsker dækning for udbedring af facadeskaden/genopførelse af gavlen, og dækning for udredning af facaden og skadesbegrænsning på 25.250 kr., for teknisk bistand fra byggesagkyndig på 4.400 kr., for teknisk bistand fra ingeniør på 2.375 kr. og 3.662,50 kr., og for udgifter til repræsentation på 6.500 kr.

Klageren har anført, at den vestlige gavl er oprindelig fejludført, og af den årsag er blevet svækket med årene. Klageren har anført, at sælgeren har skjult facadens reelle tilstand med "salgslækering", som har svækket facadekonstruktionen yderligere. Fejlkonstruktionen har resulteret i direkte adgang for fugt til træværk og isolering med risiko for rådskader. Der er tegn på tidligere forsøg på udbedring. Klageren har anført, at en koksplade er fugtsugende og beregnet til indvendige skillevægge og ikke er beregnet til montering udvendigt. Klageren har anført, at det

byggetekniske notat er udarbejdet af en statiker, og at facadekonstruktionen påvirker bygningens stabilitet. Ydermuren bevæger sig ved tryk, gavlen er fejlkonstrueret, og konstruktionen strider imod gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Klageren har anført, at facaden er helt i stykker under pudsen og ikke lader sig reparere gennem almindelig løbende vedligeholdelse. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der er kun beskrevet enkelte pudsskader. Den byggesagkyndige skriver, at forholdet "kan kræve" løbende vedligeholdelse – ikke at det "vil kræve" løbende vedligeholdelse. Klageren har anført, at hvis den bygningssagkyndige havde vidst, at der bag pudsoverfladen sad koksplader udvendigt, burde det have medført et rødt hus eller sort hus-anmærkning (undersøges nærmere). Den byggesagkyndige burde have orienteret sig i bygningstegningerne eller have noteret, at sælger ikke havde fremlagt dem. Klageren har anført, at selskabet efter sin afvisning ikke har givet korrekt klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring, hvilket strider mod forbrugerklageovens § 4, stk. 2.

Selskabet har anført, at det fremgår af byggetilladelse fra 1926 at ydervæggene er udvendigt beklædt med cementplader. Koksplader er en cementbaseret plade, hvorfor konstruktionen er i overensstemmelse med byggetilladelsen og dermed gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at afskalninger og revner i pudsede facader er sædvanlige. Selskabet har anført, at ejendommen har fremstået med facadekonstruktionen i mere end 85 år uden at det har medført skade. Facaden har kunnet vedligeholdes gennem 90 år og har fungeret som klimaskærm. Selskabet har anført, at facadekonstruktionen ikke påvirker bygningens stabilitet. Der indgår ikke statiske beregninger i klagerens byggetekniske notat. Selskabet har anført, at klageren med gult hus-anmærkningen var bekendt med pudsafskalninger og revner i ydervæggen. Gult hus-anmærkningen karakteriserer en alvorlig skade, hvorfor klageren måtte påregne udbedring og vedligeholdelse. Selskabet har afvist dækning af udgifter til repræsentation med henvisning til, at sagen ikke er kompleks, og at repræsentanten ikke har juridisk baggrund. Selskabet har anført, at notatet fra klagerens rådgivende ingeniør ikke frembringer sagen nye oplysninger, der ikke fremgår af klagerens fugt- og byggetekniske gennemgang. Selskabet har anført, at klagevejledning først bliver givet i forbindelse med den klageansvarliges besvarelse. Kla-

gevejledningen blev ikke givet, fordi klageafdelingen afventede oplysninger fra murer og ingeniør. Selskabet har anført, at klagerens repræsentant er bekendt med klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring.

Det fremgår af byggeansøgning af 21/12 1925, at "anholder arkitekt ... om tilladelse til ved opførelsen af en 1 etages beboelsesbygning paa grunden matr. Nr. ... at maatte ... udføre ydervæggene af 4x4" træbindingsværk, udvendigt beklædt med cementplader og et lag tagpap, indvendigt forskallet og pudset og med hulrummet udfyldt medbrandfrit materiale".

Det fremgår af tilstandsrapport af 21/3 2023, at der ved ejendommens ydervægge er anmærket med gult hus, at "Murværket har generelt pudsafskalninger og revner på facade mod have. Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. Bemærkning: Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 5/7 2024, at "Der kan konstateres flere revnedannelser på pudslaget på gavlfacade mod have ... Der kan ligeledes konstateres flere pudsafskalninger samt lodret revnedannelse mellem pudset facade og blankt murværk ved hushjørne ... Der pudset facade er med flere pudsafskalninger langs sokkel ... Det konstateres at bag koksvæggen er der direkte adgang til træværk og isolering og dermed uden vindspærre eller anden form for vandafvisende materiale. Det vurderes at gavlfacaden, der er udført i 50 mm koks plader, har været genstand for tilbagevendende revnedannelser og øget vedligeholdelse, grundet manglende styrke, stabilitet samt mangelfuld vandtætning, hvilket burde være oplyst på salgstidspunktet. Den nuværende formur vurderes ikke at være tæt i forhold til vandindtrængen i ydervægskonstruktionen. Ligeledes er ydervægskonstruktionen opbygget uden vindspærre eller anden vind og vandtæt i mellem formur og bagmur, hvilket giver risiko for skadesudvikling med rådskader i bagmuren. Konklusion ... Konstruktion er ligeledes en fejlbehæftet skjult konstruktion med ustabil og utæt formur, der giver stor risiko for følgeskader på bagvedliggende konstruktion i form af nedbrydning i træværket og/eller vækstbetingelser for trænedbrydningen svampevækst".

Det fremgår af notat af 27/8 2024 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "gavlen, der ifølge tilstandsrapporten skulle være af tegl, er et kludetæpper af forskellige materialer i kun ca. 50 mm's tykkelse direkte på et underlag af træskelet. Gavlen består hovedsageligt af revnede koksplader sammenflicket med porebeton, beton og klumper af mørtel. Døroverliggeren mangler vederlag i den ene side, og der er ikke meget sammenhæng i nogen af de anvendte materialer. Uanset hvornår gavlen er etableret, har det udførte arbejde aldrig kunnet henføres til god byggeskik. Der er tale om gennemført byggesjusk, som køberen ikke har haft nogen mulighed for at vurdere ved selvsyn eller på baggrund af tilstandsrapporten. Det, der burde fungere som en skalmur, bør genopføres snarest muligt således at klimaskærmen kan fungere. Dertil kommer en del følgearbejder ved tagets kanter, sokkel m.v. Det pointeres at der tidligere har været udbedret rådskader i træskelettet, idet klimaskærmen hverken er - eller har været tæt. Det er desuden uvist om vindues- og døroverliggerne kan falde ned, samt at hele gavlen formentlig ikke kan regnes for at være stabil overfor vindsug".

På fotografier ses gavlen med enkelte revner på overtagelsestidspunktet, et eksempel på revneudvikling efter overtagelsestidspunktet og af den afrensede gavl, hvor klageren har markeret skader i koksplader og forskellige tidligere udbedringsforsøg med gasbeton, fliseklæb og forsøg på netpudsning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2, at forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet "skade" forstås som 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. 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. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Det fremgår af forsikringens punkt 17.1 under den udvidede dækning, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

45.

102321

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret skade i form af råd eller fugt- eller vandindtrængning i gavlkonstruktionen. Nævnet bemærker, at klageren blev opmærksom på konstruktionen i forbindelse med afrensning af facaden.

Nævnet har også lagt vægt på, at udvendige vægflader på pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at revnerne i pudset adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, når der tages hensyn til forholdene anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at vedligeholdelsesbyrden af facaden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på karakteren af revnerne i pudslaget, som er opstået efter overtagelsestidspunktet, og at klageren ikke har dokumenteret, at de nyopståede revner/skadede koksplader ikke kan udbedres lokalt.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at det på baggrund af byggeansøgningen fra 1925 må lægges til grund, at ejendommen oprindeligt er konstrueret med koksplader uden på træbindingsværk og at konstruktionen således har stået i mere end 85 år. Nævnet bemærker, at forhold, der består i udløb af bygningsdeles levetid, er undtaget dækning.

Nævnet bemærker, at en genopførsel af facaden med armeret netpuds efter nævnets opfattelse – henset til ejendommens alder og karakter – er at anse som en forbedring af ejendommen, der ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Nævnet har herudover også lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at gavlkonstruktionen er i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet og dermed udgør en ulovlig bygningsindretning.

Ankenævnet *for* Forsikring

46.

102321

Nævnet finder på baggrund af sagens udfald, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand, skadesbegrænsning og repræsentation.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

47.

102321

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings