

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102430:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og er overtaget af klageren den 1/2 2016. Af tilstandsrapport af 9/8 2015 fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

I karnap mod veje ses der "blødt" træ ved fundamentet.

Note: Det meste bindingværke er udskiftet i ejendommen.

Der er foretaget en visuel vurdering heraf og foretaget relevant stikprøvekontrol heraf.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er gennemgribende renoveret og istandsat på de fleste områder, og fremtæder derfor i en fin stand.

Der henvises til de få her nævnte bemærkning og fejl.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.2

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Huset er gennemrenoveret. Under efterfølgende tillægsspørgsmålet er der også sat X i ja



"

Klagerens advokat har i brev af 15/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker konkret at få dækket udgifterne til udbedring af de anmeldte forhold på Ejendommens tav i henhold til skadesanmeldelse af 27. juni 2023.

Sagsfremstilling:

Klager købte i 2016 et hus fra 1927 beliggende ..., der ifølge tilstandsrapporten var totalrenoveret – herunder nyt bindingsværk, ny klimaskærm og en gennemgribende indvendig modernisering.

I sommeren 2020 opdagede Klager, at der var revner og lækager i husets mure, og det viste sig, at husets bærende dele ikke var skiftet, som det dog fremgik af tilstandsrapporten, men påklædt forskallingsbrædder og cementholdig mørtel. Dette forhindrede huset i at ånde korrekt, hvilket forårsagede bl.a. sprækker i væggene, der tillod vandindtrængen og potentielle yderligere skader på husets struktur, stabilitet og levetid.

Som følge af ovenstående var der sket rådske, og Klager anmeldte i 2020 isoleret rådsken til Selskabet, som Selskabet afslog at dække med den begrundelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker råd og svamp. Den konkrete skadesanmeldelse og afslag herpå blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring (j.nr. 95800) og hvilken sag nu er afsluttet. Den gamle skadesanmeldelse fra 2020 vedhæftes dog for god ordens skyld, som **bilag 1**.

Parallelt med ovenstående klage til Ankenævnet for Forsikring har Klager kørt retssag mod den byggesagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, og i forbindelse med den retssag har der været udført yderligere undersøgelser, herunder gennemført syn og skøn, og på baggrund af disse rapporter blev Klager bekendt med nye skjulte skader, som Klager ikke tidligere havde haft viden om.

Konklusionerne i disse rapporter er samstemmende, nemlig at:

- dels at dele af husets bindingsværk var angrebet af råd og dels,
- at hele husets *konstruktion* under renoveringen i 2015, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og er katastrofal for husets holdbarhed, stabilitet og levetid.

De nye skader, som værende sig fejlkonstruktion, som Klager først fik viden om ved modtagelse af skønserklæringen og de øvrige rapporter blev anmeldt til Selskabet den 28. juni 2023, og det er den skadesanmeldelse og afslag herpå, som nærværende klage går på. Skadesanmeldelsen fra 2023 fremlægges som **bilag 2** og skønserklæringen fremlægges som **bilag 3**.

Som det fremgår af skadesanmeldelsen, så vedrører den omtvistede skadesanmeldelse alene udgifter til *udbedring af konstruktionsfejl på huset, forskalling og cementholdig mørtel*, der er skyld i bl.a. revnedannelser, svækkelser, lækager samt nærliggende risiko for yderligere ødelæggelser i huset.

Det fremgår endvidere af anmeldelsen, at konsekvensen af de her nye skader er:

- Vandindtrængen: På grund af manglende åndbarhed og tilstedeværelsen af sprækker i husets cementholdige vægge, har det medført lækager i dele af huset og hvilket på sigt kan føre til ødelæggelser af andre væsentlige dele af huset, såsom indvendige vægge, gulve og lofter.
- Alle mursten i huset er blevet groft slebet for at få mørtlen til at hæfte, hvilket har resulteret i at teglets brandhud (yderste overflade) er væk, hvorfor de hurtigt vil nedbrydes af vind og vejr.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102430

- Svækket bæreevne: Denne renoveringsmetode har resulteret i en svækkelse af husets bæreevne og udgør pt. en risiko for os i huset. Det cementholdige puds er begyndt at falde af i større klumper, da det ikke hæfter tilstrækkeligt på husets tavl.

Samt at der potentielt kan opstå yderligere skader, som værende sig:

- Vandindtrængen og den nedsatte bæreevne kan potentielt føre til yderligere skader såsom råd, skimmelsvamp, erosion af fundament og strukturel forringelse.

Selskabet besvarede anmeldelsen og afviste dækning den 10. juli 2023 med følgende begrundelse, jf. **bilag 4, s. 1 nederst**:

'Det er min opfattelse, at I også ved fremsendelsen af skadeanmeldelsen i juni 2020 var bekendt med den fejlkonstruktion, som nu anmeldes og det betyder, at der i dag vil være indtrådt forældelse. Allerede i 2020 blev det oplyst, at ca. 90 % af de påmonterede brædder var med råd og skimmel.'

'Da krav om fjernelsen af forskallingsbrædder og puds dels er omfattet af policens særlige undtagelse og desuden må anses at være forældet, har jeg ikke mulighed for at tilbyde at genoptage sagsbehandlingen.'

Men som det også fremgår af samme mail, så anerkender Selskabet samtidig, at der er tale om et dækningsberettiget forhold:

'Vi er ikke uenige om, at den reparation, der er udført, er udført forkert, men det er min opfattelse, at forskallingsbrædderne netop er monteret, fordi der var råd i bindingsværket, hvorfor råds-kader ikke kan anses at være en følgeskade af den fejlagtige udbedring.'

'Jeg er enig i, at forskallingsbrædder og puds bør fjernes, men det er vanskeligt at se, hvordan man skulle kunne udbedre råds-kaderne uden at fjerne forskallingsbrædderne først. Ankenævnet for Forsikring har været bekendt med fejlkonstruktionen, men har ikke vurderet, at der var grundlag for dækning. Det er ikke min opfattelse, at skønserklæringen indeholder oplysninger, som ikke har været forelagt nævnet.'

Selskabet anerkender altså skaden, men afviser alligevel med den begrundelse, at sagen er forældet.

Denne præmis, altså at sagen er forældet, er Klager ikke enig i, og der pågik efterfølgende korrespondance mellem Selskabet og Klager. Korrespondancen fra skadesanmeldelsen den 28. juni 2023 og frem til 4. oktober 2023 fremgår af **bilag 4**.

Klager opsummerede endvidere sagen over for Selskabet og denne opsummering sammen med svar fra Selskabet herpå fremlægges som **bilag 5**.

På den baggrund blev sagen forelagt Selskabets interne murerekspert, som også besigtigede ejendommen, og parallelt hermed fik Klager udarbejdet et notat fra én anerkendt restaurerings ekspert i bindingsværkshuse og hvor konklusionen var, at der var skader på husets tavl – de skader, som anmeldt til Selskabet.

Parternes korrespondance i perioden fra 31. oktober 2023 til 7. november 2023 fremlægges som **bilag 6**.

Herefter og da Selskabet havde genvurderet dækningsspørgsmålet, vendte Selskabet tilbage den 24. november 2024 med fastholdelse af deres afslag. Mail af 24. november 2023 fremlægges som **bilag 7**.

Som det fremgår af afslaget, så anerkendes skaden, men afvises som følge af forældelse.

Dette er Klager ikke enig i, og genfremsendte som følge heraf Klagers synspunkter. Korrespondancen i perioden frem til den 3. maj 2024, hvor Selskabets interne klagefunktion vendte tilbage – og med fastholdelse af afslaget, som følge af forældelse – fremlægges som **bilag 8**.

Anbringender:

Selskabet har ved svar på skadesanmeldelse den 10. juli 2023 anerkendt, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og hvilken anerkendelse endda er gentaget ved Selskabets mail af 24. november 2023. Selskabet har således både ved deres handlemåde samt på skrift anerkendt forholdet.

Det bestrides derfor også i sin helhed, at sagen er forældet. Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt.

I nærværende sag er det dokumenteret, at Klager først ved modtagelse af skønserklæringen udarbejdet i forbindelse med retssagen mod den byggesagkyndige, blev bekendt med konstruktionsfejlene på ejendommens tvælv. Disse skader var nye for Klager, og ikke skader, som Klager på noget tidspunkt førhen var haft viden om eller burde have haft viden om, og som følge heraf, vil begyndelsestidspunktet først løbe fra datoen fra skønserklæringens modtagelse, i det dette er det tidligste tidspunkt, at Klager har haft viden om skaderne.

Klager var alene på tidspunktet for behandling af den første anmeldte skade i 2020 bekendt med, at forskallingsbrædderne var rådne samt at noget puds var løst, men ikke, at der var konstruktionsfejl på tvælv, som er det forhold, som Klager har anmeldt i 2023.

At klager først blev bekendt med fejlkonstruktionen ved modtagelse af skønserklæringen for byretten og under sagens behandling mod den byggesagkyndige afspejles også i tilbuddenes størrelser. I takt med at der blev foretaget destruktive indgreb på husets tvælv og skaden udfoldede sig, voksede pris på renovering eksplosivt. Dette understøtter med al tydelighed, at Klager ikke har været vidende om skadens omfang ved anmeldelsen i 2020.

Klager havde altså ikke, som gjort gældende af Selskabet, en viden om de anmeldte forhold på tidspunktet ved sagens behandling i Ankenævnet under j.nr. 95800. Denne sag omhandlede alene rådskaderne, og ikke fejlkonstruktionen, som det nu anmeldte forhold går på.

Klager har sandsynliggjort, at der er konstruktionsfejl på tvælv, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som Selskabet skal dække."

I brev af 26/11 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører konstruktionsfejl på ejendommens facader, hvilke klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at kravet er forældet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2016. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. august 2015. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 25. juni 2020 anmelder klager, at der er rådkader i ejendommens bindingsværk, og at sælger har dækket det med forskallingsbrædder og pudset murværket op med bastardmørtel.

Skadeanmeldelse er fremlagt af klager, men bilagene er ikke fremlagt. Notat fra klagers byggesagkyndige fremlægges som **bilag C** og snitte tegning som **bilag D**.

Den 13. juli 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

DBF afviser at dække rådkaderne på det bagvedliggende bindingsværk med henvisning til et policeforbehold. Det videre forløb fremgår af ankenævns sagen 95800, hvori DBF ved kendelse af 17. februar 2021 får medhold i, at rådkaderne er omfattet af policeforbeholdet, og at de derfor ikke kan kræves dækket.

Klager går efter det oplyste i gang med at afsøge mulighederne for at få skaderne dækket af andre veje.

Den 28. juni 2023 sender klager en ny skadeanmeldelse (bilag 2). Sammen med anmeldelsen sender klager en række bilag. Facadetegninger fremlægges som **bilag F**.

Anmeldelsen vedrører ifølge klager en fejlkonstruktion bestående i, at der uden på den oprindelige bindingsværkskonstruktion er monteret forskallingsbrædder og cementholdig puds uden på murede tavl.

Den 10. juli 2023 afviser DBF at genoptage sagen, da der ikke er fremsendt nye oplysninger, som kan begrunde en genoptagelse, og da kravet i øvrigt må anses for at være forældet.

Efter en del dialog frem og tilbage, hvor DBF's klageansvarlige gennem hele forløbet fastholder, at den nye anmeldelse vedrører forhold, som klager også havde kendskab til i 2020, foretager DBF en genbesigtigelse den 15. november 2023.

Ved besigtigelsen bekræftes det, at der er tale om samme forhold, som klager anmeldte i 2020, hvorfor DBF fastholder, at kravet er forældet.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til udbedring af de anmeldte forhold på ejendommens tavl iht. skadeanmeldelse af 27. juni 2023.

Det fremgår af skadeanmeldelsen (bilag 2), at der nærmere er tale om udbedring af konstruktionsfejl på huset, forskalling og cementholdig mørtel. Dette bekræftes i klagers mail af 31. oktober 2023 til DBF (bilag 6), hvori det fremgår, at det er netop disse to forhold, som anmeldelsen vedrører.

Det er klager, som skal bevise sit krav, herunder at dette ikke er forældet.

Af forældelseslovens § 2 og § 3 følger det, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Klager gør gældende, at han først blev bekendt med den anmeldte konstruktionsfejl ved modtagelse af skønserklæringen, og at den første anmeldelse alene vedrører råds-kaderne i bindingsværket.

På baggrund af det byggesagkyndige notat (bilag C), som klager fremsender sammen med sin første skadeanmeldelse i 2020, kan der imidlertid ikke herske tvivl om, at klager allerede på dette tidspunkt er klar over de konstruktionsfejl, som nærværende sag handler om.

Følgende fremgår bl.a. af notatet:

'I stedet for at udskifte det tømmeret har man har valgt at på skrue et 25 mm forskallingsbræt direkte uden på det oprindelige råds-kadede bindingsværk og derved skjult råds-kaderne. Disse 'dækbrædder' 25 mm i tykkelsen. De felter der opstod derved, har man valgt at pudse op med et lag på 25 mm bastardmørtel, kalkmørtel med en høj koncentration af cement.

Her ca. 4 år efter er 90 % af de påmonterede brædder angrebet af omfattende råd og skimmel.'

Det fremgår også af notatet, at metoden er fugtteknisk katastrofal for hele ydervægskonstruktionen, og at regnvand ledes ind i konstruktionen og øger rådnedbrydning i både de påskruede brædder og det bagvedliggende bindingsværk.

Af snittegningen fremgår det, at væggen er bygget op med 25 mm puds af stærk cementmørtel, som skal bankes af murværket, som herefter klargøres til ny puds, når de nødvendige murreparationer er foretaget. Det fremgår også, at bindingsværket fejlagtigt er repareret ved hjælp af stærk cementmørtel og forskallingsbrædder, hvilket har medført rådgreb i de påskruede brædder og kraftig fugtindtrængen i alle samlinger.

Efter afslutningen af ankenævns-sagen skriver klager til DBF den 6. maj 2021, fordi han ønsker sine udgifter til byggeteknisk bistand dækket, selvom han ikke fik medhold i ankenævnet. Mailen fremlægges som **bilag G**. Klager skriver i mailen, at hans anmeldelse i 2020 vedrørte *'massiv byggesjusk og grov forsømmelse'*, og at han ikke anså skaden for at handle om råd/svamp.

På baggrund af ovenstående må det lægges til grund, at klager allerede ved sin anmeldelse den 25. juni 2020 er bekendt med (og anmelder), at der er anvendt hård cementmørtel og forskallingsbrædder – de to forhold, som klager mener, at han først blev bekendt med efter modtagelsen af skønserklæringen.

At klager har været bekendt med forholdene under hele sagens forløb, understøttes af det faktum, at det af klager indhentede tilbud fra 2020 (**bilag H**) og det reviderede tilbud fra 2023 (**bilag I**) indeholder samme udbedringsarbejder – der er blot sket en prisstigning på samlet 28 %, hvilket stemmer godt overens med, at der generelt i den pågældende periode oplevedes kraftige prisstigninger på både materialer og timepriser.

Det er på den baggrund DBF's opfattelse, at forældelsesfristen senest kan regnes fra den 25. juni 2020, hvor klager anmelder forholdet, og at der dermed er indtrådt forældelse senest per 25. juni 2023.

Den dialog, som har været mellem klager og DBF's klageansvarlige, kan ikke medføre, at forældelsesfristen kan regnes fra et senere tidspunkt. Det forhold, at DBF foretager en besigtigelse af forholdene igen, kan heller ikke føre til andet resultat. Konsulenten konstaterer de samme forhold, som han konstaterede ved sin første besigtigelse.

Det er herudover DBF's opfattelse, at fjernelse af puds og forskallingsbrædder er en nødvendig del af ubedringen af rådskaderne i det bagvedliggende bindingsværk, og at klager også af den grund ikke er berettiget til at få omkostningerne dækket af DBF."

Klagerens advokat har i brev af 14/1 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det kan lægges til grund i sagen, at Selskabet har anerkendt skaden på husets tavl og som følge deraf lagt op til dialog/forhandling om Klagers mindstekrav, men på tidspunktet for Klagers fremsendelse af oplæg til mindstekrav, så gør Selskabet en forældelsesfrist på 3 dage gældende.

Selskabet støtter deres argumentation for forældelse på, at der er tale om den *samme* skade som den, som blev anmeldt i 2020, og at Klager siden anmeldelsen i 2020 har haft viden om konstruktionsfejlen.

Selskabet begrundet bl.a. Klagers viden om konstruktionsfejlen i den byggesagkyndiges notet (bilag C), og hvilket skal bestrides. Klager er lægmand, og der er intet i den byggesagkyndiges notat (bilag C), som giver anledning til at bringe Klager i den tro, at der er tale om konstruktionsfejl ved Ejendommen. Tværtimod er Klager i den tro, og hvilket er oplyst i tilstandsrapporten, jf. bygning A under afsnit 2. ydervægge at:

'Note: Det meste bindingværke er udskiftet i ejendommen.'

Det skal i den forbindelse derfor igen fremhæves, og hvilket gøres gældende i sagen, at Klager først på tidspunktet ved modtagelse af skønserklæringen har haft grundlag for, som lægmand at vide, at der er tale om en konstruktionsfejl.

Forældelses begyndelsestidspunkt bliver derfor suspenderet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, til det tidspunkt Klager fik viden om skadens årsag, altså konstruktionsfejl, dvs. tidspunktet for Klagers modtagelse af skønserklæringen.

Dertil kommer det, at forældelsesfristen, jf. forældelseslovens § 15, under alle omstændigheder er afbrudt ved Selskabets handlemåde ved at genoptage sagen og foretage besigtigelse igen, og hvilken besigtigelse førte til en anerkendelse af skaden den 10. juli 2023. Denne forpligtes under-

bygges endda af, at Selskabet opfordrer Klager til at fremkomme med oplæg til en økonomisk afslutning på sagen.

Det forekommer i det hele forundrende, at Selskabet argumenterer for, at der er tale om samme skade som i 2020, men som Selskabet under forudsætning af, at sagen ikke er forældet, anerkender dækningen af skaden på husets tvl i 2023. Til det argument rejser der sig derfor det spørgsmål, som Selskabet **opfordres** til at svare på, hvorfor Selskabet så ikke ved anmeldelsen i 2020 anerkendte skaden, i det Selskabet i 2020 må have haft nøjagtig samme viden som Klager, og som er det argument – netop klagers viden – som nu bliver brugt imod Klager?

Selskabets begrundelse kan enten tyde på, at den oprindelige afgørelse var en fejl, eller at Selskabets argumenter i nuværende sag ikke kan begrunde et afslag.

Det er derfor Klagers opfattelse, at skaden er forsikringsdækket.

Ad. Indhentede tilbud

Det bestrides, at de indhentede tilbud i henholdsvis 2020 og 2023 bringer Klager i den tro, at Klager allerede i 2020 har været bekendt med forholdene. Det er ikke prisstigninger på materialer og timepriser, som er årsag til prisændringerne i tilbuddet, årsagen er derimod udviklingen i skadens omfang, som er vokset i takt med at skaden – konstruktionsfejlen – er blevet foldet ud, og først blev endelig klarlagt ved skønserklæringen."

Selskabet har i brev af 6/2 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet har gennem hele forløbet siden klagers genanmeldelse i 2023 fastholdt, at der er indtrådt forældelse. Det forhold, at DBF vælger at genbesigtige, fordi klager fastholder, at der er tale om et andet forhold, kan ikke føre til andet resultat.

Det er ikke korrekt, når klagers advokat skriver, at besigtigelsen fører til en anerkendelse af skaden. DBF har ikke meddelt dækningstilsagn.

Tvært imod vender DBF tilbage til klager og oplyser, at der ikke er fremsendt nye oplysninger i sagen i forhold til det, som blev oplyst i 2020, og at beskrivelserne fra 2020 svarer præcist til, hvad konsulenten ser ved besigtigelsen (bilag 7).

DBF's klageansvarlige vurderer således også, at alle relevante oplysninger allerede har været forelagt for Ankenævnet for Forsikring, jf. bilag 7.

På den baggrund fastholdes det, at der er indtrådt forældelse."

I brev af 12/2 2025 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Supplerende anbringender:

Som tidligere anført, så det alligevel for god ordens skyld igen fremhæves, at Selskabet både telefonisk og skriftlig har anerkendt, at dele af skaden er dækningsberettiget, og hvilket også understøttes af, at Selskabet startede en proces op/dialog med Klager om, hvad Klagers minimumskrav var – for derefter at trække deres tilsagn tilbage med argumentet om forældelse. Denne ageren

anser Klager som en klar anerkendelse af Selskabets forpligtelser over for Klager, hvorfor Klager er af den opfattelse, at Selskabet som følge heraf er forpligtet til at yde dækning for skaden.

Herudover fastholder Selskabet, at der ikke er kommet noget nyt siden 2020, og hvilket i så fald blot understøtter, at Selskabet burde have udbetalt erstatning allerede tilbage ved første henvendelse i 2020 – og derfor er der heller ikke af den grund indtrådt forældelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder entreprisetilbud af 22/7 2020 og 21/6 2023 fra tømrermester. Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende. Af notat af 8/6 2020 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Den bygningssagkyndige skriver:

På side 8 af 18 i tilstandsrapport

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 I karnap mod veje ses der 'blødt' træ ved fundamentet.

Note: Det meste bindingsværk er udskiftet i ejendommen.

Der er foretaget en visuel vurdering heraf og foretaget relevant stikprøvekontrol heraf.

Konstateret skader på følgende ydervægge:

Undergavl og over gavl mod syd.

Facade, undergavl og over gavl mod øst, på begge sider og over karnap.

Facade mod nord, øst for tilbygningen.

Skade besigtiget den 8. juni 2020 kl. ca 16 Ejer [klageren] var til stede

Undersøgelsesmetode: Destruktiv undersøgelse ved nedbrydning af 'dækbrædder'

Den bygningssagkyndige anfører at det meste bindingsværk er udskiftet på ejendommen. Konstateret ved en visuel vurdering og der er ligeledes foretaget relevant stikprøvekontrol af bindingsværket.

Syd gavl, facade mod øst – undtaget karnap og nord ses repareret på en absolut ikke håndværkermæssig metode. Fugtteknisk er metoden katastrofal for hele ydervægskonstruktionen. Regnvand ledes ind i ydervægs konstruktionen og øger rådnedbrydning både i påskruede 'dækbræt' og bagvedliggende oprindelige bindingsværk.

K3

Reparationsmetode: ses på fremsendte skitser.

Det vurderes at den oprindelige bindingsværkskonstruktion, har været/er partielt nedbrudt af råd i væsentligt omfang.

I stedet for at udskifte det tømmeret har man valgt at på skruet et 25 mm forskallingsbræt direkte uden på det oprindelige rådskaadede bindingsværk og derved skjult rådskaaderne. Disse 'dækbrædder' 25 mm i tykkelsen. De felter der opstod derved, har man valgt at pudse op med et lag på 25 mm bastardmørtel, kalkmørtel med en høj koncentration af cement.

Her ca. 4 år efter er 90 % af de påmonterede brædder angrebet af omfattende råd og skimmel. Der ses råd og skimmel i 90 % af de påmonterede forskallingsbrædder.

Korrekt (normalt anbefalet) reparations metode:

Se fremsendte skitser.

Renovering af bindingsværk foregår normalt ved at man udskifter det nedbrudte tømmer.

GENERELT OM Træbindingsværk udføres af Stolper, der opstilles på en Fodrem. Fodremmen fastgøres til Sokkeloverkanten

Bolte, der er anbragt med ca. 2 m Afstand. Boltene bores igennem Remmen, og Remmen fastspændes med Møtrik og Spændeplade.

Fodremmen isoleres fra Soklen med Asfaltpap. Stolperne forbindes foroven med en Rem, hvortil Tagkonstruktionen kan fastgøres.

Over Døre samt over og under Vinduer anbringes Løsholter.

I Yderfag anbringes Skråbånd for at opnå Sidestivhed bl.a. for Vindtryk.

Tømmeret samles med Tappe og Trænegler. Træbindingsværk kan anvendes til Ydermure."

Af bilaget "Facadetegning" – tegning nr. 01 fra arkitektkontor fremgår bl.a.:

"Syd gavl, facade mod øst - undtaget karnap og nord ses repareret på en absolut ikke håndværkermæssig metode. Fugtteknisk er metoden katastrofal for hele ydervægskonstruktionen. Regnvand ledes ind i ydervægs konstruktionen og øger rådnedbrydning både i påskruede 'dækbræt' og bagvedliggende oprindelige bindingsværk.

...

ØSTfacade al synligt og ikke synligt bindingsværk undersøges og udskiftes eller repareres, som beskrevet. Alt synligt og ikke synligt bindingsværk undersøges og udskiftes eller repareres, som beskrevet. Karnap undersøges og repareres hvis nødvendigt.

SYDfacade al synligt og ikke synligt bindingsværk undersøges og udskiftes eller repareres, som beskrevet.

NORDfacade al synligt og ikke synligt bindingsværk undersøges og udskiftes eller repareres, som beskrevet.

På grund af den fejlagtige reparationsmetode, vurderes det at den oprindelige bindingsværkskonstruktion, har været/er partielt nedbrudt af råd.

I stedet for at udskifte det bindingsværkstømmeret, har man har valgt at på skrue et 25x100 mm forskallingsbræt direkte uden på det oprindelige rådskadede bindingsværk og derved skjult rådkaderne. Disse 'dækbrædder' 25 mm i tykkelsen. De felter der opstod derved, har man valgt at pudse op med et lag på 25 mm bastardmørtel, kalkmørtel med en høj koncentration af cement.

Her ca. 4 år efter er 90 % af de påmonterede brædder angrebet af omfattende råd og skimmel. Der ses råd og skimmel i 90 % af de påmonterede forskallingsbrædder. Det skønnes at der ligeledes er råd i en stor del af det bagvedliggende bindingsværk.

Håndværkermæssig korrekt reparations metode: Renovering af bindingsværk foregår normalt ved at man udskifter de nedbrudte områder, udskifter tømmeret eller foretager udlusning.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

102430

Dato: 08-06-2020

...

Revisions dato: 24-06-2020"

Af bilaget "Snit i ydervæg" – tegning nr. 02 fra arkitektkontor fremgår bl.a.:

"25 mm puds af stærk cementmørtel, bankes af murværk klargøres til pudsning af tavl, felter når murreparationer er udført.

25x100 mm forskallingsbrædder fjernes. Skader i bindingsværk, registreres og reparation iværksættes, efter aftale med bygherre/tilsyn.

...

Reparationsmetode: Bygningen sikres mod sammenstyrtning. Bindingsværk udskiftes, repareres i nødvendigt omfang. Murtavl pudses glat med hydragisk kalkmørtel. Bindingsværk klargøres til maling og tavl klargøres til kalk eller silikatmaling.

...

25 mm puds af stærk cementmørtel, bastarmørtel. trukket af i niveau med påskruede forskallingsbrædder.

25x100 mm forskallingsbrædt skruet udenpå det oprindelige bindingsværk, som en 'skal' der skjuler det partielt rådskadede bindingsværk.

...

Eksisterende forhold: bindingsværk fejlagtigt repareret ved hjælp af et 25 mm puds af stærk cementmørtel, bastarmørtel, trukket af i niveau med påskruede 25x100 mm forskallingsbrædder.

Har medført at 90 % af de påskruede brædder er der begyndende rådangreb. Der er ligeledes kraftig fugtindtrængen i alle samlinger. Bagvedliggende bindingsværk skønnes ligeledes nedbrudt. Det skønnes at der er behov for omfattende udskiftning/reparation af bindingsværket.

...

Dato: 08-06-2020

...

Revisions dato: 24-06-2020"

Af skadeanmeldelse af 25/6 2020 fremgår bl.a.:

"Efter at have set min facade på huset smuldre en smule de seneste måneder, fik jeg en bygnings-sagkyndig til at gennemgå huset og den tilstandsrapport vi overtog huset med.

Tilstandsrapporten, der er vedhæftet, beskriver at bindingsværk i huset er udskiftet, hvilket det nu viser sig det ikke er. Det er derimod tildækket af forskallingsbrædder og murværket pudset op med bastarmørtel for at skjule et ødelagt bindingsværk.

Skadens omfang har betydet at jeg har bekostet en bygnings-sagkyndiges syn på sagen - fået udarbejdet vedhæftede materiale. Herudover har jeg drøftet sagen med advokat ..., med speciale i bl.a. denne type sager - han er enig i at den falder ind under ejerskifteforsikringens rammer.

Jeg vedhæfter, udover notat om skaden, billeder og bygningstegninger, samt den bygningssagkyndiges overslag på skadens økonomisk omfang. Er pt. ved at indhente yderligere to tilbud fra håndværkere, for at sandsynliggøre omfanget."

Af selskabets notat af 14/7 2020 fra besigtigelse den 13/7 2020 fremgår det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forholdet omhandler rådnet bindingsværk jævnfør skadeanmeldelse.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forholder er alt bindingsværk på nord, syd og øst siderne af huset litra A (jævnfør TR).

...

Konstruktion/opbygning:

2 lag gips

Dampspærre

Isolering

bindingsværk med Mursten

forskallingsbræt

puds imellem forskallingsbrædderne

Beskrivelse:

Inde:

Der ses ingen skader på gipsen indvendig eller skimmelsvamp som tyder på fugt

Der er lavet en reference måling på vægge

Der er lavet fugtmålinger på væggen ved trappen flere steder og der kan ikke måles fugt nogen steder

Ude:

Der er monteret forskallingsbrædder uden på det gamle bindingsværk

Det gamle bindingsværk er meget rådnet og jeg kan stikke skruetrækker lige igennem det

Pudsen imellem forskallingsbrædder er ved at falde ud flere steder

Forskallingsbrædderne er flere steder med råd

Når jeg fjerner forskallingsbrættet nede i bunden, kan man se bundrammen på bindingsværket er med råd

Der kan trænge vand ind mellem puds og forskallingsbrædder

Der ses tegn på at fugt trækker ind bag forskallingen

Konklusion:

Jeg vurderer at der med stor sandsynlighed har været råd i det gamle bindingsværk og så har man monteret forskallingsbrædder uden på for at reparere/skjule det. Så har man pudset op imellem forskallingsbrædder så det har set nyt ud. Når man så har monteret forskallingsbrædder og pudset op, er det ikke gjort rigtigt da der er revner imellem forskallingsbrædder og pudset og det medfører at der kommer vand ind når det regner.

Alderen på det skadede:

Jeg vurderer at det er det oprindelige bindingsværk fra 1927 og forskallingsbrædderne samt pudsen er udført i sælgers ejertid. Der foreligger dog ikke sikre oplysninger om hvornår reparationerne er udført.

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer at der er en konstruktiv betydning fordi der kommer vand ind, kan det medføre råd og svamp i vægkonstruktionen og i de underliggende konstruktioner. Bindingsværket er også en bærende bygningsdel

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er råd i bindingsværket mange steder og man har forsøgt at skjule det med at montere forskallingsbrædder uden på det rådne bindingsværk og pudsen imellem forskallingsbrædderne er ved at falde ud flere steder. Rådskaderne vil udvikle sig hvis ikke der udbedres.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke noget ulovligt. Bindingsværket må antages at være sædvanlig for udførelsestidspunktet, men reparationerne er ikke sædvanlige (byggesjusk).

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

...

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

Der skal Stillads op. Fjern alt pudsen. Fjern forskallingsbrædderne. Rep. af rådskadet bindingsværk (kender ikke omfang)."

Af nævnets afgørelse af 17/2 2021 i sag 95800 mellem klageren og selskabet fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

...

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet – i relation til det af klageren anmeldte forhold – kan påberåbe sig det indsatte forbehold i policen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de konstaterede rådskader på bindingsværket med henvisning til den indsatte klausul.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet er konkret begrundet vedrørende bindingsværket, og at det er taget på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om 'blødt' træ ved fundament, der har fået karakteren K2. Tilstandsrapportens oplysninger er af en sådan karakter, at selskabet med føje har kunnet antage, at der kunne være et mere udbredt problem ved bindingsværket end det, der fremgår af tilstandsrapporten. Nævnet har videre lagt vægt på, at forbeholdet er klart formuleret til at omfatte al bindingsværket, og at klageren relativt let kunne forholde sig til det.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold."

Klageren har i mail af 6/5 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg kontaktede jer i sommeren 2020, da jeg opdagede massiv byggesjusk og grov forsømmelse i mit nuværende hus - foretaget inden jeg købte huset. I jeres forsikringsbetingelser er der taget et

forbehold der gjorde, at I tidligt tilkendegav, at I ikke ville anerkende skaden som værende dækket af min forsikring hos jer.

Da jeg ikke anser skaden for at handle om råd/svamp, men om byggesjusk og grov forsømmelse, måtte jeg undervejs søge ekspertbistand hos advokat og byggesagkyndig. Sagen er nu tabt i forsikringsankenævnet og den massive regning for renovering af huset ender jeg selv med.

Den regning der nu ligger for min ekspertbistand, forventer jeg med udgangspunkt i forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at I afholder. Det drejer sig som 2 opgørelsesperioder, som jeg allerede har lagt ud for, der samlet beløber sig til 32.100 kr. Da halvdelen af arbejdet dog vedrører ankenævns sag mod bygningssagkyndig, drejer det sig således om 16.050 kr. Faktura på ekspertbistand er vedhæftet denne mail."

Af syn- og skønserklæring af 26/9 2022 fremgår bl.a.:

"3. Rekurrent (og eventuel advokat)

[Klageren]

...

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Det er skønsforretningens formål at undersøge om den beskikkede bygningssagkyndige på tidspunktet for huseftersyn af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, i august 2015 (bilag 3), skulle have foretaget en anden registrering i tilstandsrapporten end sket i forhold til ejendommens bindingsværk.

...

10. Spørgsmål fra rekurrenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, om den udførte konstruktion med beklædning af nedbrudt bindingsværk med forskallingsbrædder i 25 mm fyr og cementholdig mørtel/puds og efterfølgende pudset, er en traditionel måde at udføre renovering af nedbrudt bindingsværk.

Svar på spørgsmål 1:

Nej. Huset er ifgl. originaltegningen opført i 1927 og tegnet af ... Det er bygget af fyrretømmer med udmurede tavler i mursten, som en parafrase over et renæssancebindingsværkshus med udtaget overetage.

...

Svar på spørgsmål 2:

Den pågældende metode er udført på hele ejendommen, herunder den runde karnap. En enkelt undtagelse er bindingsværket under 'balkonen' i vestsiden.

...

Svar på spørgsmål 3:

Nej, det er bestemt ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Især metoden med at 'skjule' det nedbrudte bindingsværk med påskruede brædder, er ikke håndværksmæssigt korrekt.

...

Svar på spørgsmål 4:

Kulturstyrelsen, i dag Slots- og Kulturstyrelsen, der er den myndighed, der varetager og rådgiver om fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark har i 1990 udgivet et Informationsblad:

'Reparation af bindingsværk', der siden 2012 har ligget til gratis 'download' på internettet: [link]. Heri er det beskrevet detaljeret, hvordan man håndværksmæssigt korrekt skal reparere bindingsværksbygninger.

Selv om disse retningslinjer primært er møntet på fredede og bevaringsværdige bygninger, lægger de også standarden for alle andre ældre bygninger. ... kommune har ikke registreret de bevaringsværdige bygninger i kommunen endnu, men den dag det sker, vil [ejendom] uden tvivl blive registreret som bevaringsværdig på grund af sin alder og særlige konstruktion og historie.

...

Svar på spørgsmål 5:

I 2014 har råds-kaderne på bindingsværket kunnet konstateres ved at stikke i det med en kniv. I 2015 har råds-kaderne været dækket af de nyligt opsatte, påskruede brædder. Det har derfor krævet en tættere inspektion, specielt på hushjørnerne, hvor bræddernes kanter kan ses, for at konstatere, at det ikke er bindingsværkstømmer men påskruede brædder, der ses.

...

Svar på spørgsmål 6:

Ved at banke på de tynde brædder, der er skruet på bindingsværket, kan man både i dag, og også for 7 år siden i 2015, konstatere, at tømmeret inde under brædderne er råds-kadet, idet de afgiver en hul lyd, når man banker på ydersiden.

...

Svar på spørgsmål 7:

Det kan bekræftes, at man adskillige steder, tydeligst ved husets hjørnestolper, men også ved ud-kragningen af 1. sal, kan konstatere, at der er skruet brædder uden på den oprindelige tømmerkonstruktion. På hjørnerne ses kanten af det ene bræt. Derudover mangler der spor efter de run-de nagler, såkaldte anboringer, der låser bindingsværkets tåpsamlinger. Disse er helt fraværende.

En byggesagkyndig bør også kunne identificere den cementholdige puds på de murede tavle, ved at banke på eller kradse i denne. En korrekt udført kalkpuds er meget blødere i overfladen.

...

Svar på spørgsmål 8:

En byggesagkyndig med kendskab til bindingsværk og tømmerarbejde generelt ville kikke efter, hvor og hvordan det i 2014 konstaterede nedbrudte bindingsværk, var repareret håndværksmæssigt korrekt, f.eks. via udlusninger eller påskarringer. Hvis alt tømmeret havde været udskiftet med fuldtømmer, i stedet for at reparere det gamle, bør der være anboringer efter tåpsamlingerne, hvis det skulle kaldes håndværksmæssigt korrekt.

...

Svar på spørgsmål 9:

...

Den bygningssagkyndige skal som beskrevet være særligt opmærksom på om udførte arbejder er udført korrekt. Den bygningssagkyndige skal jf. håndbogen udfører stikprøvevis kontrol af arbejdet og rådfører sig med ejer af ejendommen hvorledes udførte arbejder er udført.

Jf. Bilag B har den bygningssagkyndige noteret at bindingsværket er ny renoveret jf. ejer, dette understøttes ligeledes af tilstandsrapporten bilag 4, side 12 spørgsmål 1.2 her svarer sælger at huset gennemrenoveret.

Den bygningssagkyndige har i bilag B videre noteret at der er udskiftet gammelt bindingsværk. Jf. håndbogen bilag A, s. 31 skal den bygningssagkyndige udføre en stikprøvevis kontrol, og det ikke kan forventes at bygningen undersøges i fuldt omfang.

Det er skønsmandens opfattelse at den bygningssagkyndige ikke har haft anledning til at tro at det renoverede bindingsværk tavler m.v. ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt. Det er endvidere skønsmandens opfattelse at den bygningssagkyndige har udføre relevant kontrol af ejendommens ydervægge m.v.

...

Svar på spørgsmål 10:

Jf. rapporten og sælgers oplysninger var ejendommen gennemgribende renoveret ved besigtigelsen 5/8-2015. Som det fremgår af håndbogen, bilag A side 31 skal den bygningssagkyndige udføre en stikprøvevis kontrol, og det ikke kan forventes at bygningen undersøges i fuldt omfang. Ejendommen bør som følge heraf undersøges ved konstruktions svage punkter. Der er blandt andet ved fodrem, samlinger og hjørner herudover ved afslutninger ved facadepuds ved bindingsværk og ved eventuelle overgange ved vinduer og døre. Der foretages en visuel kontrol sammenholdt med indstik i træværk med syl eller lign.

...

Svar på spørgsmål 11:

Det er skønsmandens vurderingen at hele ejendommen generelt har fremstået nymalet og nyrenoveret iht bilag 5, købsaftalen og tilsendte salgssopstilling uden bilags nummer.

Som det fremgår af tilstandsrapporten bilag 4 er der ved stikprøvekontrol blevet konstateret blødt træ ved fundamentet i karnappen. Det er skønsmandens vurdering at der her menes fodremmen i konstruktionen. Denne nedbrydning kunne skønsmanden ligeledes konstatere ved sin besigtigelse 23/8-2022.

Nedbrydningen i karnappen er dog ikke fundet beskrevet i tilstandsrapporten fra 2014, bilag 2. Dog er forholdende vedr. skader i bindingsværk beskrevet generelt og det er skønsmandens vurdering at disse skader er indeholdt under skaderne benævnt med en K3, andet afsnit 2. 1 Facader/gavle, på side 9 i bilag 2.

I forbindelse med det nyrenoverede bindingsværk er det skønsmandens vurdering at der ved en visuel besigtigelse suppleret med stikprøvevis kontrol ikke har kunnet konstateres nedbrydning i bindingsværket som beskrevet i tilstandsrapporten fra 2014 bilag 2.

Det bemærkes ligeledes at det nedbrudte bindingsværk har været skjult bagved forskallingsbrædderne der var påmonteret bindingsværket ved den bygningssagkyndiges besigtigelse d. 5/8-2015. Se foto.

...

Svar på spørgsmål 12:

Det er skønsmandens vurdering, at alt bindingsværket i facaderne skal udskiftes, og den nye udførelse skal naturligvis udføres håndværksmæssigt med træsamlinger (tapsamlinger og kamsamlinger m.v.) uden jernbeslag, bolte eller skruer – i samme konstruktion og arkitektur som det fremgår af det nuværende hus og tegningen fra 1927.

Bindingsværket udføres i douglasgran og udmuringen og pudsningen skal ske med luftkalkmørtel. Efterfølgende kalkes facaderne med hvidtekalk over 'stok og sten'.

Det valgte tømrerfirma til opgaven skal have konkrete erfaringer fra tilsvarende projekter med udførelse af 'ægte' bindingsværk med træsamlinger, uden beslag. Det samme gælder den/de valgte rådgivere.

Et overslag for denne opgave ser således ud:

Tømrerarbejde og murerarbejde, inkl. materialer, arbejds løn, afstivning, stillads og skurfaciliteter samt endvidere nedrivning og bortkørsel + deponering af byggeaffald:

Håndværkerudgifter:	1.300.000 kr. inkl. moms.
Uforudsete udgifter (10%):	130.000 kr. inkl. moms.
I alt	1.430.000 kr. inkl. moms.
Arkitekt og ingeniør (15%):	214.500 kr. inkl. moms.
Alt i alt	1.644.500 kr. inkl. moms.

En ukendt faktor, der ikke er med i overslaget, gælder hvorvidt den indvendige vægbeklædning, der angiveligt består af 2 lag gipsplader, det lægteskellet, der holder disse samt den indvendige isolering, der sidder herimellem samt evt. plastikdampspærre, skal fjernes og nyudføres også. Der er flere eksempler på, at man godt kan reparere og nyudføre bindingsværk, mens den indvendige beklædning bibeholdes, men det afhænger meget af forholdene.

Under 'uforudsete udgifter' burde der være penge til diverse følgearbejder omkring døre, vindueslysninger, afstøtning af isolering og gipsplader, såfremt dette ikke behøver at blive fjernet under udskiftningen af det udvendige bindingsværk.

Det er meget svært at skyde på, hvad en helt ny indvendig isolering og beklædning vil koste i dette hus, også i forhold til at det måske ikke er alle steder på ydervæggene, at dette er nødvendigt.

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål IA:

Kan skønsmanden tiltræde den beskikkede bygningssagkyndiges anførte vurdering, skade og risiko i tilstandsrapport af 9. august 2015 (bilag 3, side 8) om punkt A.2, 'ydervægge'?

...

Svar på spørgsmål IA:

Skønsmanden kan tiltræde den bygningssagkyndiges vurdering som beskrevet i bilag 3 side 8.

Skønsmanden kan tiltræde vurderingen på baggrund af at den bygningssagkyndige har fået oplyst at dele af bindingsværket er udskiftet, ejendommen er totalrenoveret iht bilag 3 side 12 m.fl. der er endvidere pudset pænt op og den bygningssagkyndige har iht bilag 3 side 8, han har iht bilag B dokumenteret sin egen kontrol som beskrevet i bilag 3.

Ved banken på bindingsværket er det dog skønsmandens opfattelse at med et kendskab til renovering af bindingsværk er det muligt at høre at der ikke er tale om udskiftning af tømmer. Det er skønsmandens vurdering at der med et godt kendskab til renovering af bindingsværk kan høres hul lyd ved banken der indikere at der er skruet brædder uden på den oprindelige tømmerkonstruktion. Det ville også have været muligt at identificere den cementholdige puds på de murede tavler, ved at banke på eller kradse i dem. En korrekt udført kalkpuds er blødere i overfladen.

Det er dog skønsmandens opfattelse at den bygningssagkyndige ikke har haft anledning til at tro at der ikke er brugt korrekt udbedringsmetode ved renoveringen af ejendommen. Det er skønsmandens opfattelse at det fra sælgers side bevist har været forsøgt at skjule skader i det oprindelige bindingsværk som den bygningssagkyndige ved en visuel gennemgang og prøvestik ikke har haft mulighed for at konstatere.

Jf. håndbogen bilag A, s. 31 skal den bygningssagkyndige udfører visuel gennemgang af ejendommen suppleret med stikprøvevis udvælgelse af observations felter. Det forventes ikke at bygningen gennemgås i fuldt omfang, men stikprøvekontrollen kan/bør udvides hvis der findes skader i risikobehæftede områder.

...

Svar på spørgsmål IB:

...

Det er skønsmandens opfattelse at den bygningssagkyndige har gennemgået bindingsværket rundt på hele ejendommen. Denne opfattelse beror bl.a. på at den bygningssagkyndige i bilag 4 (og 3) har beskrevet at der er konstateret nedbrydning i karnap mod vej, han har herudover beskrevet i sin note at der er foretaget stikprøvekontrol rundt i bygnings bindingsværk.

Den bygningssagkyndige har været opmærksom på at ejendommens bindingsværk har været udskiftet som han også har noteret i bilag B og som det fremgår af sælgers oplysninger i bilag 3 side 12. Det er på denne baggrund skønsmandens opfattelse at den bygningssagkyndige ikke haft skærpet undersøgelsespligt eller mulighed for at konstatere, at der var tale om en ikke korrekt udbedringsmetode, eller et forsøg på at skjule skader i det oprindelige bindingsværk.

...

Svar på spørgsmål IC:

...

Jf. håndbogen bilag A, s. 31 skal den bygningssagkyndige udfører visuel gennemgang af ejendommen suppleret med stikprøvevis udvælgelse af observations felter. Det forventes ikke at bygningen gennemgås i fuldt omfang, men stikprøvekontrollen kan/bør udvides hvis der findes skader i risikobehæftede områder. Som tidligere beskrevet er det skønsmandens opfattelse at den bygningssagkyndige har undersøgt dette korrekt som han beskriver i sin note i bilag 4 side 8.

I håndbogen bilag A er det beskrevet hvorledes en byggeteknisk gennemgang forventes at blive udført. På denne baggrund kan skønsmandens tilslutter sig at det er sædvanligt at den bygningssagkyndige udfører prøvestik i bindingsværket, suppleret med bank på puds og bindingsværk m.v."

Af klagerens skadeanmeldelse af 27/6 2023 fremsendt pr. mail den 28/6 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg sender hermed en skadesanmeldelse vedrørende alvorlig konstruktionsfejl i forbindelse med sælgers totalrenovering af vores hus, kort tid inden vi overtog det.

Vi købte i 2016 et hus fra 1927, ..., der ifølge tilstandsrapporten var totalrenoveret – herunder nyt bindingsværk, ny klimaskærm og en gennemgribende indvendig modernisering. Jeg beskriver herunder detaljerne omkring skaden og dens konsekvenser.

1) Skadesdetaljer:

I sommeren 2020 opdagede vi revner og lækager i husets mure. Det viser sig at husets bærende dele ikke er skiftet, som det dog fremgår af tilstandsrapporten, men påklædt forskallingsbrædder og cementholdig mørtel. Fejlkonstruktionen forhindrer huset i at ånde korrekt hvilket forårsager bl.a. sprækker i væggene, der tillader vandindtrængen og potentielle yderligere skader på husets struktur, stabilitet og levetid.

Vi anmeldte i 2020 isoleret rådskenen til jer, som I afslog at dække da vores ejerskifteforsikring ikke dækker råd og svamp. Det har vi siden, (uden held), forsøgt dækket af andre veje. Nærværende skadesanmeldelse vedrører derfor alene udgifter til udbedring af konstruktionsfejl på huset, forskalling og cementholdig mørtel, der er skyld i bl.a. revnedannelser, svækkelser, lækager samt nærliggende risiko for yderligere ødelæggelser i huset.

2) Konsekvens af skaden:

- a. Vandindtrængen: På grund af manglende åndbarhed og tilstedeværelsen af sprækker i husets cementholdige vægge, har det medført lækager i dele af huset og hvilket på sigt kan føre til ødelæggelser af andre væsentlige dele af huset, såsom indvendige vægge, gulve og lofter.
- b. Alle mursten i huset er blevet groft slebet for at få mørtlen til at hæfte, hvilket har resulteret i at teglets brandhud (yderste overflade) er væk, hvorfor de hurtigt vil nedbrydes af vind og vejr.
- c. Svækket bæreevne: Denne renoveringsmetode har resulteret i en svækkelse af husets bæreevne og udgør pt. en risiko for os i huset. Det cementholdige puds er begyndt at falde af i større klumper, da det ikke hæfter tilstrækkeligt på husets tavl.
- d. Potentielle yderligere skader: Vandindtrængen og den nedsatte bæreevne kan potentielt føre til yderligere skader såsom råd, skimmelsvamp, erosion af fundament og strukturel forringelse.

3) Udførte undersøgelser:

Vi har undervejs fået udarbejdet et eksternt besigtigelsesnotat, samt en skønsrapport fra Dansk Boligforsikring og yderligere en syn og skønsrapport. Alle 3 rapporter konkluderer samstemmende; 1) dels at dele af husets bindingsværk var angrebet af råd og 2) dels at hele husets konstruktion under renoveringen i 2015, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og er katastrofal for husets holdbarhed, stabilitet og levetid. Relevante uddrag af 3 rapporter er vedhæftet.

4) Ønsket handling:

Huset har således allerede taget skade og der er nærliggende risiko for at huset tager yderligere skade. Der har ligeledes allerede været tale om et markant værditab på ejendommen, som følge af fejlkonstruktionen.

Der bør træffes passende foranstaltninger for at afhjælpe skaden, genopbygge huset korrekt (efter Bygningsreglementet og informationsbladet 'Reparation af bindingsværk') og dække de økonomiske omkostninger forbundet hermed.

Arbejdet omfatter i korte træk:

- Opsætning af stillads og understøtning med soldater
- Nedtagning af forskallingsbrædder ved facader og gavle
- Nedtagning af mørtel og ødelagte tavl ved facader og gavle
- Tegl/mursten som vurderes genanvendelige renses og genanvendes
- Tavl opmures og oppudses med luftkalkmørtel og hvidkalk
- Bortkørsel af forskalling og ødelagt tavl

Ankenævnet for Forsikring

20.

102430

- Opsætning og drift af skurvogn
- Rådgivning i forbindelse med udbedring af konstruktionsfejl

Udskiftning af råddent bindingsværk er således ikke en del af ovennævnte udgift. Det vurderes at de samlede udgifter alene til udbedring af konstruktionsfejl, lyder på 1,1-1,2 mio. kr. inkl. moms. Tilbud vedhæftet.

For at undgå uoprettelig skade på huset anbefales det, at vi sætter gang i arbejdet hurtigst muligt"

Selskabets klageansvarlige har i mail af 10/7 2023 til klageren bl.a. anført:

"Din skadeanmeldelse er blevet videresendt til mig, da vi vurderer, at der er tale om en genanmeldelse af det tidligere anmeldte forhold vedrørende jeres bindingsværk. Som bekendt er Ankenævnet for Forsikring nået frem til, at udbedringen af skaderne på bindingsværket er undtaget fra dækning, da forsikringen undtager skader på ejendommens bindingsværk.

Du skriver, at du nu alene ønsker at anmelde, at der uden på den oprindelige bindingsværkskonstruktion er monteret 35 forskallingsbrædder og cementholdig puds uden på murede tavl.

Vi er ikke uenige om, at den reparation, der er udført, er udført forkert, men det er min opfattelse, at forskallingsbrædderne netop er monteret, fordi der var råd i bindingsværket, hvorfor råds-kader ikke kan anses at være en følgeskade af den fejlagtige udbedring.

Jeg er enig i, at forskallingsbrædder og puds bør fjernes, men det er vanskeligt at se, hvordan man skulle kunne udbedre råds-kaderne uden at fjerne forskallingsbrædderne først. Ankenævnet for Forsikring har været bekendt med fejlkonstruktionen, men har ikke vurderet, at der var grundlag for dækning. Det er ikke min opfattelse, at skønserklæringen indeholder oplysninger, som ikke har været forelagt nævnet.

Det er min opfattelse, at I også ved fremsendelsen af skadeanmeldelsen i juni 2020 var bekendt med den fejlkonstruktion, som nu anmeldes og det betyder, at der i dag vil være indtrådt forældelse. Allerede i 2020 blev det oplyst, at ca. 90 % af de påmonterede brædder var med råd og skimmel.

Da krav om fjernelsen af forskallingsbrædder og puds dels er omfattet af policens særlige undtagelse og desuden må anses at være forældet, har jeg ikke mulighed for at tilbyde at genoptage sagsbehandlingen.

Jeg forstår i øvrigt ikke din bemærkning om, at udbedring af nedbrudt bindingsværk ikke længere er en del af jeres krav, når du henviser til et tilbud, som netop vedrører udskiftning af det råds-kadede bindingsværk til en pris på ca. 1.2 mio. Af prisestimatet fra ... fra juni 2020 fremgik, at der til arbejdet med fjernelse af cementpuds og påskruede brædder var afsat 45 timer, svarende til kr. 24.750 ekskl. moms. Det arbejde der ligger ud over dette beløb, må anses at vedrøre reparation af råds-kadet bindingsværk."

I mail af 12/7 2023 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Er glad og tilfreds med at du anerkender at huset ikke er renoveret korrekt – det er netop det forhold jeg nu anmelder.

Min ejerskifteforsikring dækker, som tidligere fastslået, ikke råd og svamp der udvikler sig fra ejendommens bindingsværk (træ) – den del har jeg accepteret, hvorfor jeg selv bekoster udskiftningen af denne del. Selve omkostningen til udskiftning af det rådskadede træ er anført nederst i tilbud fra Tømrermester ...

Derimod dækker min forsikring konstruktionsfejl, der forårsager sprækker, revnedannelser, svækkelser i husets konstruktion og nærliggende risiko for yderligere ødelæggelser i huset. Forskallingsbrædderne og det cementsholdige puds er ikke en del af bindingsværket, netop dette er en del af konstruktionsfejlen. Hertil kommer de ødelagte tavler, der skal udskiftes på husets facader.

Tidligere anmeldelse, der er fra inden vi fik lavet flere og større destruktive indgreb ved uvildige syn og skønsforretninger, vedrører alene udskiftning af det rådskadede træ, husets bærende konstruktion. Indtil da kendte vi ikke hele omfanget, herunder bl.a. de ødelagte tavler på alle husets facader samt sprækker og revnedannelser, hvorfor sagen har fået en ny dimension, som denne anmeldelse skal ses i lyset af. Siden har sagen været kørt ved byretten mod bygningssagkyndig, der blev frifundet ultimo juni i år. Forældelsen kan altså ikke gøres gældende endnu, da vi først langt senere blev klar over skadens reelle omfang. Af samme årsag kan der ses bort fra ... overslag, da det på ingen måder beskriver eller dækker den totale skade.

Det nye tilbud fra [tømrermester] er det billigste af de nye tilbud vi har liggende. Heri fremgår det at afstivning, nedrivning og bortkørsel af tavler, samt opmuring af nye tavler er størstedelen af udgiften. Det rådskadede træ, som ikke dækkes, er en mindre del af tilbuddet.

Da denne anmeldelse således ikke vedrører det rådskadede bindingsværk, men selve konstruktionsfejlen, som du anerkender, ser jeg frem til at komme videre og hører gerne hurtigst muligt hvad de næste trin er."

Selskabet har i mail af 11/8 2023 til klageren bl.a. bemærket:

"Jeg må forstå på dig, at du er nået frem til, at udskiftning af bindingsværk kan opgøres som prisen for træet anført nederst i tilbuddet (kr. 56.500 ekskl. moms), og at resten af tilbuddet så skulle vedrøre udbedring af en konstruktionsfejl.

Den opdeling virker noget kunstig. Forskallingsbrædderne må forudsættes at være monteret fordi, der var råd i det bagvedliggende bindingsværk. Forskallingsbrædderne er ikke årsag til rådskaderne, de er monteret for at skjule rådskaderne, som det også er oplyst i skønserklæringen, skadeanmeldelse m.m.

Fjerner man forskallingsbrædderne står man tilbage med et hus, som har en del gamle rådskader. Jeg mener, at det er ret åbenbart, at det tilbud du fremsender, netop vedrører udbedringen af rådskader i det oprindelige bindingsværk. Det er ikke rådskader, der er opstået siden 2015, fordi der er monteret forskallingsbrædder uden på bindingsværket.

Jeg kan ikke se, at der er noget der er nyt i forhold til, hvad I vidste da forholdet blev anmeldt. I 2020 skrev I også, at forskallingsbrædderne var monteret for at skjule ødelagt bindingsværk, og

jeres rådgiver oplyste om risikoen for, at regnvand blev ledt ind bag de påskruede dækbrædder. At dækbrædderne skal fjernes, er en viden I har haft siden juni 2020.

Når dækbrædderne er fjernet, vil der være behov for en del reparationer, af det rådskaadede bindingsværk. Det er nødvendigt at udtage tavl, hvis man skal udskifte nedbrudt bindingsværk.

Jeg mener, at alle oplysninger har været forelagt for Ankenævnet for Forsikring, og jeg må derfor henholde mig til kendelsen fra februar 2021. Se også beskrivelsen i det notat vores konsulent har udarbejdet (bilag D)."

Klageren har i en udateret mail til selskabet herefter anført:

"Tak for en god snak i dag og din anerkendelse af situationen. Som aftalt sender jeg dig en opsummering af sagen og vores snak, samt dokumentation for de ødelagte tavl.

Opsummering:

Vi anmeldte i 2020 rådskaaden til jer, som I afslog at dække da vores ejerskifteforsikring ikke dækker råd og svamp. Det har vi siden, (uden held), forsøgt dækket af andre veje Ankenævnet for Forsikring forholdt sig dengang alene til tvisten om det rådskaadede træ – ikke til konsekvenserne af den massive konstruktionsfejl og ødelagte tavl.

Nærværende skadesanmeldelse vedrører derfor alene udgifter til udbedring af konstruktionsfejl på huset, fjernelse af cementholdig mørtel og forskalling, samt udskiftning af [mangler] nærliggende risiko for yderligere ødelæggelser i huset - alt sammen forhold der ER dækket af min ejerskifteforsikring, som du anerkendte.

Disse forhold blev vi først for alvor klar over langt senere i forløbet (april 2021), da det krævede destruktive undersøgelser - fjernelse af forskalling og cementholdig mørtel. Det er uomtvisteligt at huset er renoveret på en ikke korrekt måde og der er tale om flere konstruktionsfejl, hvilket Dansk Boligforsikring også anerkender.

...

Jeg vedhæfter billedokumentation for ødelagte tavl. Det ses tydeligt hvordan murstenene er blevet groft slebet for at få mørtlen til at hæfte bedre, hvilket har ødelagt stenene selv risici ved ødelagte mursten.

Dækning

Som nævnt telefonisk i dag, så forventer jeg alene at forholdet omkring udbedring af konstruktionsfejlen – ødelagte tavl der medfører revnedannelser, svækkelser, lækager og at vi deles om stilladsudgifter, maling, bortkørsel og skurvogn til håndværkere. Har vedhæftet oplæg til dækning, med udgangspunkt i fremsendte tilbud. Håber at du ser mit oplæg som et fair kompromis ift. den faktiske dækning i forsikringen og jeres forbehold vedr. råd – og den samlede regning jeg trods alt står tilbage med."

Selskabet har i en udateret mail til klageren bl.a. anført:

"Jeg har bedt en af vores interne murværks eksperter, ..., se på dine billeder, og han er ikke enig i, at der er noget der tyder på, at murværket [tekst mangler] håndværkerne kun tage tavl ud, hvor det er nødvendigt for at kunne reparere rådskaader. Den del dækker vi som bekendt ikke.

[Selskabets murværksekspert] oplyser, at det er helt sædvanligt, at murværk slibes eller sandblæses før pudsning/filtsning og det har ingen betydning for styrken i konstruktionen eller murstensenes [tekst mangler] det nu skulle være nødvendigt at udskifte tavlene er meget velkommen til at kontakte [murværksekspert] for en drøftelse.

Det bemærkes i øvrigt, at tavlene i en bindingsværkskonstruktion ikke har bærende funktion. At der er puds der falder af, er uden betydning for styrken i bindingsværket.

Umiddelbart vurderes der ikke at være behov for, at vi genbesigtiger jeres ejendom, men hvis din rådgiver mener, at der kan være tale om særlige forhold, som ikke ses på [tekst mangler] givet fald selv aftale. Du er naturligvis også selv velkommen til at kontakte [selskabets murværksekspert], hvis du har spørgsmål til hans tekniske vurdering."

Af klagerens mail af 31/10 2023 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg havde torsdag d. 12.10.2023 en god snak telefonisk med din kollega [selskabets murværksekspert]. Jeg forstår godt hans konklusion på det ene spørgsmål vedr. stenenes holdbarhed, ud fra det tilsendte materiale han har set, der dog udgør en lille brik af et større billede. Det er dog væsentligt for sagen at fastslå, at den aktuelle skade på husets tavl skal udbedres uafhængigt af den partielle udskiftning af bindingsværket og uafhængigt af om der vælges en udskiftning eller restaurering af tavl.

Huset er en bindingsværkskonstruktion og kræver specialistviden inden for netop dette felt, for at kunne renovere det efter håndbogen for restaurering af bindingsværk.

Derfor har vi igennem de sidste par år, haft flere dialoger og besigtigelser med de danske eksperter indenfor bindingsværk ([klagerens ekspert 1], [klagerens ekspert 2], [klagerens ekspert 3/tømrer]), samt rådgivende arkitekter og syn- og skønsmand. Siden vores sidste samtale har [klagerens ekspert 1] og arkitekt ... besigtiget ejendommen - notat vedhæftet.

De konkluderer samstemmende, at husets facade har flere aktuelle skader - herunder alvorlig skade på tavl. Aktuelle skader der jf. både Dansk Boligforsikrings betingelser og eksempler i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' bilag 3 (vedhæftet), er dækket af ejerskifteforsikringen.

De samme fagpersoner vurderer samtidig, at det er samme pris (måske endda dyrere) at rense og genbruge mursten i tavler, som [selskabets murværksekspert] lægger op til, i forhold til at mure nye tavl op. Derfor har jeg i skadesopgørelsen taget udgangspunkt i billigste løsning, en udskiftning.

Nedenfor redegør jeg for de dækningsberettigede skader.

Skaderne består primært af 2 forhold;

1. Ikke håndværksmæssig korrekt opsætning af forskallingsbrædder på bindingsværk og
2. Ikke håndværksmæssig korrekt opmuring af cementholdig bastarmørtel på alle tavl.

Argumentation for skader og dækning af ovenstående forhold via ejerskifteforsikring:

1. Ikke håndværksmæssig korrekt opsætning af forskallingsbrædder på bindingsværk

- a. Medfører at det bagvedliggende bindingsværk ikke kan ånde og på sigt fører til yderligere råd- og svampeskader.
- b. Dele af det raske bindingsværk har dybe og uoprettelige slibespor, som gør træet mere sårbart, deformerer og værdiforringer ejendommen.

2. Ikke håndværksmæssig korrekt opmuring af cementholdig bastardmørtel på alle tavl

- a. Medfører at fugt ikke kan tørre ud gennem cementen og derfor søger mod siderne og derved ophober sig i bindingsværket og forkorter levetiden på dette. Det har allerede ført til revnedannelser og lækager på facaderne.
- b. Selvom tavlene ikke er en del af den bærende konstruktion, vil det påførte bastardmørtel skade bindingsværket, da det dels ikke kan ånde og dels kan rive større partier ud af væggen pga. cementens styrke.
- c. Herudover er alle tavl grovslebet ind til bindingsværket, hvilket gør det svært at slå det cementholdige mørtel af, uden at ødelægge dele af sten og fuger.
- d. Rundslibningen har deformeret stenene og gør det efterfølgende svært at skabe en ensartet overflade og struktur der kendetegner en bindingsværksfacade, når tavlenes konturer vil fremstå efter tyndpuds og kalkning.

3. Afhjælpning af ovenstående skader - hvad skal der ske på ejendommen;

1. Fjerne forskallingsbrædder på alt bindingsværk for at begrænse skadesudviklingen.
2. Fjerne bastardmørtel på alle tavl for at begrænse skadesudviklingen og så stenene bliver diffusionsåbne.
3. Rense, reparere og genbruge sten, samt udskifte evt. ødelagte sten.
4. Slibe/udskifte rundslebet raskt bindingsværk så det fremstår ensartet.
5. Tyndpudse tavl.
6. Kalke tavl og bindingsværk 'over stok og sten'.

Jeg fastholder på baggrund af ovenstående og eksperternes vurdering min seneste opgørelse af udgifter. Heri påtager jeg mig omkostning for bindingsværk og halvdelen af udgifter til byggeplads/stillads. Vedhæfter desuden 2 modtagne tilbud på renovering, der er markant dyrere end det billigste tilbud jeg her ligger til grund for udbedring.

Vedhæftede rapporter/erklæringer/bekendtgørelser:

• **Notat, udarbejdet af arkitekt ...**

Understøtter argumenterne i ovenstående mail.

• **Syn- og skønsrapport - uddrag af [klagerens ekspert 1] besvarelse.**

Det fremgår af svar til spørgsmål 12, side 11, at facaderne skal udskiftes og hvordan tavl skal renoveres, samt overslag over udgifter.

• **Notat, udarbejdet af [klagerens ekspert 1] (eftersendes i uge 45)**

Understøtter argumenterne i ovenstående mail.

• **Syn- og skønsrapport, udarbejdet af ...**

Heri fremgår det bl.a. 'Der er ingen tvivl om, at den udførte renovering af bindingsværket omkring 2015 er en ikke korrekt udbedring og en bevidst handling for at skjule det oprindeligt skadede bin-

dingsværk. Den anvendte metode skønnes dog kun at have gjort forholdet værre, idet der nu kan trænge fugt ind til bindingsværket via revner ved forskallingsbrædderne/tavlerne samt forskallingsbrædder er generelt af tvivlsom kvalitet. Det vil være nødvendigt at fjerne de opsatte forskallingsbrædder og banke de pudsede partier af.'

- **Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.**

Der fremgår af bilag 3 eksempler på dækningsberettigede forhold, bl.a. 'større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader' og 'større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse'

- **Tilbud på renovering af hus fra hhv. [entreprenør2] og [entreprenør1].**

2 tilbud på tilsvarende renovering af husets facader på hhv. 2.780.000 kr. og 2.750.000 kr.

Lad mig høre hvordan vi kommer i mål med dette."

Selskabet har i mail af 3/11 2023 til klageren bl.a. bemærket:

"Jeg mener, at det vil være hensigtsmæssigt, at [selskabets murværksekspert] selv får set på huset, og så må jeg på grundlag af hans vurdering, tage fornyet stilling til dækningsspørgsmålet."

I mail af 3/11 2023 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Det er rigtigt at [selskabets murværksekspert] og jeg talte om en evt. besigtigelse. Men som jeg skriver til dig, så er de eksperter og rådgivende arkitekter jeg har tilknyttet sagen, enige i [selskabets murværkseksperts] betragtning ift. stenenes holdbarhed - de skal ikke nødvendigvis skiftes blot pga. manglende brandhud. Derimod skal cementsholdig puds fjernes osv. som beskrevet i min mail og diverse notatet fra fagfolk og eksperter. En udskiftning af sten er blot en billigere løsning end en afrensning. En besigtigelse vil ikke ændre konklusionen på dette spørgsmål."

Af klagerens mails af 6/11 2023 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Har d.d. modtaget notat fra [klagerens ekspert 1] vedr. skader på huset. [Klagerens ekspert 1] er restaureringsarkitekt og den nok mest vidende om bindingsværk i Danmark. Du kan evt. selv google hans meritter.

Vedhæfter hans notat der ikke efterlader megen tvivl omkring skaden husets tavl og hvordan det skal udbedres.

Håber nu at vi kan få løst dækningsspørgsmålet, så jeg kan få økonomisk kompensation til den forestående renovering.

...

Vedhæftet ligeledes notat fra arkitekt ..."

I mail af 6/11 2023 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Tak for det fremsendte. Jeg er bekendt med, at det ofte ikke anbefales at anvende cementholdige produkter på gamle huse, men det har dog gennem mange år været helt almindelig praksis at anvende cementholdig puds også på bindingsværk. I sig selv udgør det ikke en skade. Se fx vedhæftede kendelse.

I øvrigt er jeres hus jo ikke så gammelt, at cement ikke på opførelsestidspunktet var almindeligt brugt i mørtlen.

Jeg anerkender, at det vedligeholdelsesarbejde der er udført på tavlerne, ikke har været optimalt, men det er ikke ensbetydende med, at der også kan siges at være nærliggende risiko for skade, som vedhæftede afgørelse også illustrerer.

Vi har tilbudt at komme ud og se på huset igen, men hvis du ikke ønsker at benytte dig af det tilbud, har jeg ikke noget grundlag for at tilbyde dækning."

Af mail af 6/11 2023 fra klagerens ekspert 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Den afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring. Der henvises til kan ikke anvendes her, fordi:

Ved [klagerens adresse] er der tale om et *bindingsværkshus*, der har en hel anden opbygning af ydermurene end det grundmurede hus med massivt murværk. De to facadetyper kan slet ikke sammenlignes. Ved den grundmurede facade skal den fugt, der kommer ind i murværket, føres ud igen, på den udvendige side, gennem revner i pudslaget, hvis dette er cementpuds - hvad der er forklaringen på de opståede revner her. Ved en bindingsværksfacade skal fugten både ud gennem de murede tavler, herunder pudslaget, og gennem tømmeret. Og hvis fugten ikke kan komme ud gennem tavlerne, på grund af den tykke og meget lukkede cementpuds, belaster det træværket så meget desto mere, rent fugtmæssigt. Og modsat murværk, så rådner træ, når det er opfugtet.

Det er i øvrigt slet ikke meningen, og slet ikke rent teknisk, at murede tavler i bindingsværket skal have et 1½ - 2 cm tykt pudslag. Så det kan helt klart betegnes som en byggeteknisk skade på murværket. Et pudslag på bindingsværkstavler må højst være ½ cm tykt.

Kulturstyrelsens 'Information om Bygningsbevaring' fra 2014 anbefaler kalkmørtel og afviser cementmørtel til murede tavler på bindingsværk på fredede og bevaringsværdige bygninger - med flere. Se: [link]

Så at bruge cementmørtel er stik imod disse anvisninger, udarbejdet af den autoritative myndighed på området, må betegnes som en absolut byggefejl.

I øvrigt svarer den Portlandcement, der blev fremstillet i 1870, og dermed den cementpuds man brugte dengang, ikke til den Portlandcement, der fremstilles i dag. Denne er meget fugtabsorbende, hårdere og tættere. Så man kan heller ikke sammenligne cementpuds på en bygning fra 1870 med den cementpuds, der fremstilles i dag. Det er en decideret byggefejl at reparere en 150 år gammel cementpuds med en moderne cementmørtel med portlandcement.

Så den dom er helt forkert."

Ankenævnet for Forsikring

27.

102430

Selskabet har i mail af 7/11 2023 til klageren bl.a. bemærket:

"Jeg er klar over, at afgørelsen fra ankenævnet vedrører et andet hus. Den er bare et eksempel på, at man som køber af et ældre hus, ikke kan have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er udført optimalt. De forhold [klagerens ekspert 1] fremhæver er principielt gammel viden, men det er først i nyere tid, at man er blevet opmærksom på, at cement ikke har samme egenskaber, som de materialer, der oprindeligt er blevet anvendt - og at dette kan være et problem. Det har i mange år været helt sædvanligt at vedligeholde gamle huse med mere moderne produkter.

Fint at du tager kontakt til [selskabets murværksekspert]. Jeg tænker, at det giver mest mening, at vi taler sammen, når [selskabets murværksekspert] har set på ejendommen."

Klageren har i mail af 7/11 2023 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi taler i min situation ikke om almindelig vedligehold af et hus. Vi har erhvervet et nyrenoveret hus, som er udført med ikke-håndværksmæssige korrekte metoder/byggesjusk med skjulte fejl, lækager, deformation, revnedannelser og nærliggende risiko for yderligere skader til følge. På vores hus er der påført et 2,5-3 cm lag tykt cementholdigt puds - det er ualmindeligt generelt, men direkte skadeligt på et bindingsværkshus, som jeg synes [klagerens ekspert 1] forklarer rigtig fint. Casen er dermed markant anderledes end den sag du refererer til.

Har aftalt med [selskabets murværksekspert] at vi finder en dato i næste uge, når han er på kontoret i morgen.

Herefter må vi kunne finde en løsning sammen. Jeg er jo på ingen måde ude på at snyde jer - tværtimod. Jeg tager absolut min del af slæbet, men står med en næsten uoverkommelig regning for en uforskyldt skade på mit hus, som både jeg, min rådgiver og alle øvrige fagpersoner mener er dækningsberettiget ift. betingelserne, undtaget den (nu mindre) del af selve bindingsværket som er undtaget af dækning. Jeg har endvidere forsøgt at være fair ift. opgørelsen - med udgangspunkt i det billigste tilbud (uanset om det måtte vise sig at blive dyrere) og påtager mig selv over halvdelen af regningen, som bliver en kæmpe klods om benet for mig og familien i mange år."

I mail af 24/11 2023 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har drøftet din sag med [selskabets murværksekspert] efter hans besigtigelse, og han bekræfter, at tavlene er oppudset med en stærk bastardmørtel, med et højt indhold af cement. Hans vurdering er, at tavlene bør afrensnes for mørtelpudsen, før man reparerer bindingsværket. Da [klagerens ekspert 1] mener, at det meste bindingsværk kan repareres, vil det kun være få steder, det vil være nødvendigt at udtage sten og ommure tavl.

[Selskabets murværksekspert] vurderer, at vi nok kan få en bedre pris på afrensning, end den du har fremsendt.

Jeg har bedt ham se på det materiale vi oprindeligt fik fremsendt (vedhæftet) og oplyse, om han vurderer, at der er nye oplysninger i sagen i forhold til det, der blev oplyst i 2020. [Selskabets

murværksekspert] mener, at beskrivelserne fra dengang svarer præcist til det han har set ved besigtigelsen.

Det ses da også at tilbuddet på udbedring er det samme, det er blot blevet dyrere grundet prisstigninger i perioden.

Jeg har på den baggrund gennemgået sagen med vores advokater, og deres konklusion er, at vi i dag må betragte forholdet som forældet, fordi det er mere end 3 år siden, I fik kendskab til de forhold, som nu er blevet genanmeldt. Det vurderes også, at alle relevante oplysninger har været forelagt Ankenævnet for Forsikring, men selv om dette ikke skulle være tilfældet, er det afgørende, at I har haft alle oplysninger til rådighed siden sommeren 2020.

Forældelsen medfører, at alle krav bortfalder, og af den årsag, har jeg nu vanskeligt ved at gøre mere i sagen."

Klageren har i en udateret klage til selskabet bl.a. anført:

"Jeg tillader mig at liste nogle af sagens facts op, som synes at glide fra hinanden nu.

- Jeg anmeldte i juni 2020 sagen til jer, med et skøn på **615.137 kr.** for udbedring af tavl og bindingsværk (excl. maling, el og vvs) - heraf udgjorde udbedring af tavl **276.125 kr.** Skadesopgørelsen var baseret på et skøn og jeg havde som lægmand intet kendskab til eller forståelse for skadens reelle omfang, hverken det byggetekniske eller juridiske. Mit kendskab til dette er løbende blevet bygget på i løbet af de sidste 3 år. Jeg skadesanmelder samme dag notatet og skøn modtages - gennemgang af notat blev først afholdt i starten af juli.

- En måned efter, i juli 2020, modtager jeg 2 tilbud fra tømrere på hhv. **1.026.071 kr.** ([klagerens ekspert 3/tømrer]) og **2.000.000 kr.** ([entreprenør1]) - heraf udgjorde udbedring af tavl **515.821 kr.** ([klagerens ekspert 3/tømrer]), **87% dyrere ift. skøn i juni** ([entreprenør1] ikke udspecificeret, men dyrere). På dette tidspunkt er skaden på tavl og uafhængigheden af bindingsværket stadig ikke klar for mig, da hele omdrejningspunktet i sagen med jer bliver bindingsværket. Det virker i bakspejlet som en bevidst vildledning ensidigt at fokusere på bindingsværket, der udnytter min manglende kompetence på området. At de skadede tavl er separat dækningsberettiget, er først noget der bliver tydeligt for mig i fbm. ekspert [klagerens ekspert 1] indblanding i sagen i løbet af 2022/2023.

- Ankenævnsagens behandling primo 2021 forholder sig således alene til spørgsmålet om det rådskaadede træ, ikke de skadede tavl. Igen en vildledning, hvorefter hele afgørelsen falder på baggrund af bindingsværket. Som 'eksperter' og med dyb kompetence indenfor forsikringsbetingelserne, burde I have forholdt jer separat til de to skadesforhold. I råder mig til at tage sagen i ankenævnet

- velvidende at ankenævnet er et organ der favoriserer branchen, og at de fleste domme falder ud til jeres fordel. Igen udnyttede I min manglende viden omkring de juridiske muligheder. Først senere indser jeg at chancerne havde været større ved at gå direkte til en retssag udenom ankenævnet. Jeres tvivlsomme rådgivning fortsætter herefter, da I foreslår mig at gå efter byggesagkyndig - igen afleder I min opmærksomhed fra jer, samt fra tavlene. I er velvidende at retssager kan tage år, og vi nu har 'spildt' tid og penge i retssystemet pga. denne retssag.

- Først ved mere destruktive indgreb på alle gavle forstår jeg omfanget af skaden på husets tavl. I efteråret 2022 modtager jeg yderligere 2 tilbud på hhv. **2.780.000 kr.** ([entreprenør2]) og **2.750.000 kr.** ([entreprenør1]) - stigninger der ikke kan forklares med generelle prisstigninger, men blot at skadens omfang nu endeligt er kortlagt og at omfanget af skaderne på tavlene er værre end det første skøn. Disse 2 tilbud, samt skønserklæring fra [klagerens ekspert 1] i samme periode, beskriver første gang at stenene i tavl er rundslebne, med porøse/ødelagte hjørner - at de ikke lever op til standarden for tavl til bindingsværk, og at det påsmurte cement ikke blot kan 'bankes' eller sandblæses af uden at ødelægge tavl.

- Ifølge din mail af 24. november 2023 anerkender I skaden på de cementpudsede tavl - at dette skal udbedres.

- Ifølge din mail af 24. november 2023 konkluderer du og [selskabets murværksekspert] at cementpuds skal fjernes inden træet udskiftes - der er altså ikke årsagssammenhæng mellem udbedring af træ og tavl.

- Ifølge din mail af 24. november 2023 konkluderer du og [selskabets murværksekspert] at beskrivelserne fra 2020 svarer præcist til forholdene ved jeres besigtigelse i 2023 (trods uenighed om kendskab til omfanget fra min side).

På baggrund af ovenstående...

- Det er tydeligt at fordringen ikke var mig fuldt ud bekendt ved første skadesanmeldelse - hverken omfanget af skaden eller skyldneren.

- Først i de efterfølgende reelle udbedringstilbud på baggrund af destruktive indgreb i både tavl og træ, blev skaden udfoldet. Derfor vil et begyndelsestidspunkt for en evt. forældelse først kunne regnes fra en senere dato.

- Jeg er stadig uforstående overfor, at I ikke dækkede de skadede tavl tilbage i 2020, når I mener at forholdene er ens og skaden nu er dækningsberettiget.

- Sagen har ad flere omgange ligget ved administrative myndigheder, hvilket også kan afbryde forældelsen.

- Men til sidst og ikke mindst bortfalder forældelsen, da I både udtrykkeligt og ved jeres handle-måde, i både mundtlig og skriftlig korrespondance, samt ved besigtigelse, har erkendt forpligtelsen. Sagen har allerede været umenneskelig lang og med store omkostninger. Jeg håber derfor at vi nu kan nå til enighed om compensationen, så vi nu endeligt kan lukke dette kapitel. Som tidligere nævnt, er min advokat og jeg dog klar til at gå rettens vej i denne sag for at få en dækkende compensation for sagens omkostninger."

Af selskabets mail af 17/1 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Bindingsværk består af både tømmerkonstruktion og tavl. Når der mest har været fokus på tømmerkonstruktionen, er det fordi, det er tømmerkonstruktionen, som har skader i form af råd. Så vidt jeg kan se, var det din advokat, der alene havde fokus på råds-kaderne. Det er også din advokat, der i sit første brev til skadehandleren varsler, at sagen vil blive indbragt for forsikringsan-kenævnet, hvis der ikke meddeles dækning.

Ved sagens behandling i Ankenævnet for Forsikring har vi alene besvaret klagen. Hvis du mener, at sagen skulle have været for byretten i stedet og, at Ankenævnet for Forsikring generelt favoriserer forsikringsbranchen, er det din advokat, du skal tale med.

Principielt er der ikke skader på tavlene, men udbedringen af skaderne på tømmeret indebærer naturligt, at der også skal laves arbejder på tavl, hvilket også er fremgår af alle tilbud og arbejdsbeskrivelser. Der er ikke sket ændringer i tilbud/arbejdsbeskrivelser siden 2020.

Jeg har på intet tidspunkt givet udtryk for, at der skulle være tale om dækningsberettigende forhold vedrørende tavl. Du har i din skadeanmeldelse af 27. juni 2023 oplyst, at der i forbindelse med renoveringen er sket uoprettelige skader på murværket (tavl), hvorfor det skulle være nødvendigt at udskifte samtlige tavl. Hvis denne antagelse var korrekt, er jeg enig i, at der havde været tale om et nyt forhold. Det var derfor nødvendigt, at [selskabets murværksekspert] besigtigede ejendommen.

[Selskabets murværksekspert] har afkræftet formodningen om, at der skulle være skader på tavlene, men han er enig i, at reparationerne af den bærende tømmerkonstruktion, også indebærer udgifter til fjernelse af puds på tavl og nogle steder ommuring af tavl.

Som jeg skrev til dig, har jeg drøftet sagen med vores interne advokater, og deres vurdering er, at der er indtrådt forældelse. På den baggrund har jeg ikke mulighed for at imødekomme dit ønske om, at få udbetalt et større beløb i kompensation."

Hertil har klageren i mail af 18/1 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Du svarer ikke på konklusionerne i min mail - du snakker udenom.

I kan ikke kalde forældelsen når du og [selskabets murværksekspert], allerede af flere omgange, både på skrift og ved handling har anerkendt et dækningsberettiget forhold!

På besigtigelsen var [selskabets murværksekspert] ikke i tvivl om at tavlene havde en skade jf. jeres betingelser - dem kender du sikkert lige så godt som jeg efterhånden gør. Herudover har du flere gange det seneste halve år og senest i din mail af d. 25/11, indikeret at mine tavl har en skade og skal udbedres og at som du skrev 'vi kan nok finde et bedre tilbud' altså at det nu alene afhæng af kompensationens størrelse.

...

Hvordan skal den sidste linje i din mail forstås? *'få udbetalt et større beløb i kompensation'*. Hvis I vil udbetale et mindre beløb i kompensation, så har jeg allerede lagt op til dialog om størrelsen. Forventer at du kommer tilbage med et oplæg til hvordan en kompensation kan se ud, med udgangspunkt i de tilbud du senest har modtaget."

I mail af 16/4 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Hverken [selskabets murværksekspert] eller jeg syntes, at den 'renovering' der er udført på jeres hus, er i orden. Jeg er enig i, at der er skader på bindingsværket, som ville have været dækket af ejerskifteforsikringen, hvis ikke der var et forbehold på policen.

Det er ikke op til [selskabets murværksekspert] at afgøre, om et givet forhold er dækket, og det har han helt sikkert heller ikke forholdt sig til. Men jeg vil da tro, at I har været ret enige i forhold til bedømmelsen af den håndværksmæssige kvalitet af det arbejde, der er udført.

Jeres police er fortsat i kraft, og derfor forholder vi os naturligvis til den nye skadeanmeldelse af 27. juni 2023. Du skriver i skadeanmeldelsen, at tavlene er behandlet på en måde, som medfører svækket bæreevne og behov for udskiftning, dvs. umiddelbart forhold, som vi ikke tidligere har set, eller forholdt os til.

[Selskabets murværksekspert] har kunnet afkræfte, at det ekstra pudslag på tavlene medfører svækkelse eller behov for udskiftning. Vurderingen er, at der ikke er noget nyt i forhold til, hvad der forelå i 2020, før sagen blev forelagt for Ankenævnet.

Jeg kan ikke se, at det kan opfattes som et dækningstilsagn, at jeg giver udtryk for, at jeg finder, at det tilbud du modtaget er dyrt. Jeg ved ikke hvor langt I er i processen, men hvis det kan være en hjælp, vil jeg gerne få et murerfirma vi samarbejder med, til at se om de kan komme med en bedre pris.

Henset til reglerne om forældelse, kan jeg vanskeligt indgå i forhandlinger om en compensation. Dit krav er som bekendt ret betydeligt, så jeg forestiller mig under alle omstændigheder ikke, at det vil give mening, at jeg indlader mig på at foreslå et mindre beløb.

Jeg tænker, at I nok har en ide om, hvad I som minimum vil forlange, for at vi ikke skal ud i endnu en sag enten ved ankenævnet eller byretten. Vi er selvfølgelig helst fri for en sådan sag, og hvis du sender mig jeres absolutte minimumskrav, vil jeg gerne tilbyde at få vores advokat til at se på, om vi af procesøkonomiske årsager kan imødekomme kravet.

Kan vi ikke imødekomme jeres minimumskrav, er det op til jer, om I ønsker at tage sagen videre til ankenævnet eller domstolene."

Klageren har i mail af 22/4 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Mit krav er, som tidligere nævnt, baseret på tilbud indhentet fra uafhængige håndværkere og repræsenterer derfor markedsprisen – tilbud jeg har taget imod. Principielt er min advokat og jeg enige om, at det krav bør stå ved magt, sagens fakta taget i betragtning.

Men da jeg, ligesom jer, er interesseret i at få denne kedelige sag afsluttet, uden yderligere tilløbende omkostninger, økonomiske og personlige, vil jeg gerne imødekomme en reduktion i mit krav fra 603.000 kr. til 450.000 kr., svarende til de udgifter der alene relateres til husets tavl. Jeg påtager mig herefter den fulde udgift og risiko for den øvrige udbedring, uforudsete udgifter, byggeplads og maling – en samlet udgift på ca. 1 mio. kr. Håber at vi med dette reducerede krav kan komme i mål."

Af selskabets mail af 3/5 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg er bekendt med forløbet af din sag, som vi har gennemgået på et møde i afdelingen. Det er min opfattelse at dit krav er forældet. Vi kan derfor ikke tilbyde dig nogen erstatning – heller ikke forligsmæssigt, som du foreslår. Vi afslutter sagen."

Af policen fremgår det bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk og manglende ventilation i kælder jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1/5.6, som følge af fugt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1. Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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."

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er opført i 1927 og er overtaget af klageren den 1/2 2016. Den 25/6 2020 anmeldte klageren skader ved bindingsværket. Selskabet afviste dækning under henvisning til en policeklausul, hvorefter "forsikringen ikke dækker skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk". Den 16/9 2020 klagede klageren til nævnet, der den 17/2 2021 i sag 95800 gav selskabet medhold. Klageren stævnedes herefter den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, og der er udarbejdet syn- og skønserklæring af 26/9 2022. I juni 2023 frifandt byretten den bygningssagkyndige. Klageren har den 28/6 2023 indgivet en ny skadeanmeldelse til selskabet og kræver dækning for

fejlkonstruktioner ved bindingsværksfacader. Selskabet har anført, at der er indtrådt forældelse, og at der i øvrigt fortsat ikke er grundlag for forsikringsdækning.

Klageren har anført, at han først ved modtagelse af skønserklæringen af 26/9 2022 blev bekendt med nye, skjulte skader, som han ikke tidligere har haft viden om, idet den første skadeanmeldelse og ankesag angik rådskader. Der er tale om konstruktionsfejl, idet der er påsat forskallingsbrædder på bindingsværket og opmuret et tykt pudslag af cementholdig mørtel på murværkstavler. De nye skader giver sprækker i de cementholdige vægge med mulighed for vandindtrængen, og husets mursten er blevet groft slebet, for at mørtelen kunne hæfte. Renoveringsmetoden har ført til svækket bæreevne, der giver risiko for yderligere skader. De nye skader har betydet, at tilbudspriserne på udbedring er steget voldsomt siden 2020. Klageren har anført, at selskabet som svar på skadeanmeldelsen den 28/6 2023 har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold. Selskabet har videre foretaget ny besigtigelse og er indgået i drøftelser om betaling af en erstatning. Klageren har anført, at selskabet på den baggrund ikke kan gøre gældende, at der er tale om forældelse.

Selskabet har anført, at klageren på baggrund af det byggetekniske notat af 8/6 2020 – som klageren fremsendte sammen med skadeanmeldelsen den 25/6 2020 – var klar over de konstruktionsfejl, som nærværende sag handler om, hvorfor der er indtrådt forældelse i medfør af den 3-årige forældelsesregel. Selskabet har ikke meddelt dækningstilsagn til klageren i 2023, men har oplyst, at der ikke var nye oplysninger i forhold til 2020, og at beskrivelserne fra 2020 præcist svarer til det, som konsulenten kunne se i november 2023. Selskabets murværksekspert oplyser, at det er helt sædvanligt, at murværk slibes eller sandblæses før pudsning/filtsning, og at det ikke har betydning for styrken i konstruktionen eller murstenene.

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 28/6 2023, at "Nærværende skadesanmeldelse vedrører derfor alene udgifter til udbedring af konstruktionsfejl på huset, forskalling og cementholdig mørtel, der er skyld i bl.a. revnedannelser, svækkelser, lækager samt nærliggende risiko for yderligere ødelæggelser i huset".

Det fremgår af selskabets mail af 10/7 2023 blandt andet, at "Vi er ikke uenige om, at den reparation, der er udført, er udført forkert, men det er min opfattelse, at forskallingsbrædderne netop er monteret, fordi der var råd i bindingsværket, hvorfor rådkader ikke kan anses at være en følgeskade af den fejlagtige udbedring. Jeg er enig i, at forskallingsbrædder og puds bør fjernes, men det er vanskeligt at se, hvordan man skulle kunne udbedre rådkaderne uden at fjerne forskallingsbrædderne først. Ankenævnet for Forsikring har været bekendt med fejlkonstruktionen, men har ikke vurderet, at der var grundlag for dækning. Det er ikke min opfattelse, at skønserklæringen indeholder oplysninger, som ikke har været forelagt nævnet. Det er min opfattelse, at I også ved fremsendelsen af skadeanmeldelsen i juni 2020 var bekendt med den fejlkonstruktion, som nu anmeldes og det betyder, at der i dag vil være indtrådt forældelse. Allerede i 2020 blev det oplyst, at ca. 90 % af de påmonterede brædder var med råd og skimmel. Da krav om fjernelsen af forskallingsbrædder og puds dels er omfattet af policens særlige undtagelse og desuden må anses at være forældet, har jeg ikke mulighed for at tilbyde at genoptage sagsbehandlingen".

Det fremgår af klagerens mail af 31/10 2023, at "Skaderne består primært af 2 forhold; 1. Ikke håndværksmæssig korrekt opsætning af forskallingsbrædder på bindingsværk og 2. Ikke håndværksmæssig korrekt opmuring af cementsholdig bastardmørtel på alle tavl".

Det fremgår af selskabets mail af 24/11 2023, at "Jeg har drøftet din sag med [selskabets murværksekspert] efter hans besigtigelse, og han bekræfter, at tavlene er oppudset med en stærk bastardmørtel, med et højt indhold af cement. Hans vurdering er, at tavlene bør afrenses for mørtelpudsen, før man reparerer bindingsværket. Da [klagerens ekspert 1] mener, at det meste bindingsværk kan repareres, vil det kun være få steder, det vil være nødvendigt at udtage sten og ommure tavl. [Selskabets murværksekspert] vurderer, at vi nok kan få en bedre pris på afrensning, end den du har fremsendt. Jeg har bedt ham se på det materiale vi oprindeligt fik fremsendt (vedhæftet) og oplyse, om han vurderer, at der er nye oplysninger i sagen i forhold til det, der blev oplyst i 2020. [Selskabets murværksekspert] mener, at beskrivelserne fra den gang svarer præcist til det han har set ved besigtigelsen. Det ses da også at tilbuddet på udbedring er det samme, det er blot blevet dyrere grundet prisstigninger i perioden. Jeg har på den

Ankenævnet for Forsikring

35.

102430

baggrund gennemgået sagen med vores advokater, og deres konklusion er, at vi i dag må betragte forholdet som forældet, fordi det er mere end 3 år siden, I fik kendskab til de forhold, som nu er blevet genanmeldt. Det vurderes også, at alle relevante oplysninger har været forelagt Ankenævnet for Forsikring, men selv om dette ikke skulle være tilfældet, er det afgørende, at I har haft alle oplysninger til rådighed siden sommeren 2020. Forældelsen medfører, at alle krav bortfalder, og af den årsag, har jeg nu vanskeligt ved at gøre mere i sagen."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav på dækning for skader ved husets bindingsværksfacader var forældet forud for, at klageren den 15/10 2024 klagede til nævnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har været bekendt med de anmeldte fejlkonstruktioner i form af påsatte forskallingsbrædder på bindingsværket og oppudsning af tavler med cementholdig mørtel i hvert fald siden notatet af 8/6 2020 fra klagerens byggesagkyndige og skadeanmeldelsen af 25/6 2020.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af notat af 8/6 2020, at "den oprindelige bindingsværkskonstruktion, har været/er partielt nedbrudt af råd i væsentligt omfang. I stedet for at udskifte det tømmeret har man valgt at på skrue et 25 mm forskallingsbræt direkte uden på det oprindelige rådskaadede bindingsværk og derved skjult rådskaaderne. Disse 'dækbrædder' 25 mm i tykkelsen. De felter der opstod derved, har man valgt at pudse op med et lag på 25 mm bastarmørtel, kalkmørtel med en høj koncentration af cement". Det fremgår af skadeanmeldelsen af 25/6 2020, at "Tilstandsrapporten, der er vedhæftet, beskriver at bindingsværk i huset er udskiftet, hvilket det nu viser sig det ikke er. Det er derimod tildækket af forskallingsbrædder og murværket pudset op med bastarmørtel for at skjule et ødelagt bindingsværk".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet i mails af 10/7 2023, 24/11 2023, 17/1 2024, 16/4 2024 og 3/5 2024 har fastholdt, at der er indtrådt forældelse. Der er ikke grundlag for at statuere, at selskabet i medfør af sin besigtigelse, korrespondance og sagsbehandling i øvrigt har af-

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

102430

skåret sig fra at kunne gøre gældende, at klagerens eventuelle krav var forældet, da klageren den 28/6 2023 indgav ny skadeanmeldelse.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

102430

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck