

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102940:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mange mure indvendig havde revner da den træbeklædning blev afmonteret hele huset var indpakke i træ inde. Ingen fejl i tilstandsrapporten

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil mene de skal betale for en stor del af renoveringen af murværk, Overlægger samt revner, gavle på førstesal."

Selskabet har den 23/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører ejendommens murværk og vægge, som klager ønsker dækning af udgifter til renovering af. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er dokumenteret forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2023. Salgsopstillingen fremlægges som **bilag A**.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 28. april 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B** og tilstandsrapport som **bilag C**.

Den 8. august 2023 anmelder klager, at de har fjernet indvendige panelpladebeklædning på væggene, men at fugen i murværket bagved ikke er fast. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**. Den 14. august 2023 anmelder klager, at de har fjernet tynd vægbeklædning, og at der er mange revner og huller. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag E**.

Klager anmelder kort efter ydermuren, derefter gulvkonstruktion og til sidst taget. Der er ydet dækning til en wakaflex inddækning på taget. Nærværende klage omhandler anmeldelserne omkring teglstensvæggene i forbindelse med renoveringen, hvor bl.a. vægbeklædningen er fjernet.

Den 3. oktober 2023 besigtiger DBF forholdene ved teglstensvæggene. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**.

Den 26. november 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. juni 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 'en stor del af renoveringen af murværk, overlægges samt revner, gavle på førstesal'.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2023 var forhold ved ejendommens murværk, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1947.

Det fremgår af billederne i salgsopstillingen (bilag A), hvordan sommerhuset så ud på overtagelsestidspunktet.

Klager har påbegyndt en omfattende renovering af sommerhuset forud for besigtigelsen, hvor inventar, loft-, væg- og gulvbeklædning er fjernet. På 1. sal er skunkvægge ligeledes fjernet, og der er påbegyndt nedtagning af gavlindervæggen.

Konsulenten oplyser, at sommerhuset er udført med dobbelt teglstensmur muret i kalkmørtel. Indvendigt er teglstensmuren pudset, og der er opsat hvidmalet pladebeklædning.

Når man påbegynder en sådan renovering, hvor bygningsdelene bliver skilt ad, er det naturligt, at bl.a. mursten inde mellem bjælkerne og murremmen bliver slået løse og skal repareres igen.

Der kan ligeledes konstateres bevægelsesrevner ved vindues- og dørhuller samt hul i skillevæggen, som konsulenten vurderer, er en naturlig følge af nedbrydningsarbejdet.

I forhold til væggene på første salen, bemærker konsulenten, at klager har fjernet skunkvægge og er gået i gang med at fjerne teglstensindervæggen i gavlen. Når man påbegynder nedbrydning, vil den ifølge konsulenten naturligt blive eftergivende.

Formuren er også forankret til tagkonstruktionens spær og gavlstolper med bindere.

Konsulenten vurderer, at konstruktionerne er udført tidstypisk og sædvanligt. De foreviste forhold er forventelige, når der påbegyndes renovering, og der må forventes nogle reparationer af de oprindelige konstruktioner, som på tidspunktet for renoveringen/anmeldelsen har stået i 77 år.

Klager har, i forbindelse med klageskrivelsen til DBF, gjort gældende, at fundamentet og luft ved bærebjælken udgør en 'risiko for bygningens integritet'.

Konsulenten ser intet usædvanligt ved fundamentet, der som beskrevet er udført forventeligt alderen taget i betragtning. I forhold til den bærebjælke klager omtaler, viser det sig, at der er tale om remmen, som allerede er forevist og vurderet ved besigtigelsen, hvor konsulenten ikke ser noget usædvanligt.

Et sommerhus af den alder vil have nogle bevægelsesrevner i teglstensvæggene - som anmærkningerne i tilstandsrapporten også bevidner - ligesom der uundgåeligt også vil opstå revner mv., når man påbegynder renovering og skiller tingene ad i et gammelt sommerhus.

DBF finder ikke, at forholdene på overtagelsestidspunktet adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende sommerhuse fra 1947.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 8/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det som jeg kan tilføje, er at huset indvendig var total indpakket i træplader, så ingen kunne se at indvendig murværk var defekt. Som deres konsulent skriver, det skal man regne med, og ang. renovering så er det da der man finder de fejl der er."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 28/4 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 8/8 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 06/08/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Ved afmontering af panelplader

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Indvendig mursten ikke fast i fugen, som også holder murerbinder til ydermuren."

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

102940

Af skadesanmeldelse af 14/8 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 12/08/2023

Hvordan blev skaden opdaget? nedtagning af tynd vægbeklædning

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Mange revner og huller i muren, mange muresten limer ikke fast"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Indvendigt er murværket porøst med mange revner og huller i muren bag panelpladerne. Soklen/fundamentet på huset er ikke intakt og ført til frostfri dybde.

Fundamentet er anmeldt under sag 3.

Forsikringstager (FT) oplyser:

At porøst murværk med murbindere til ydermuren relaterer til gavlene på 1.sal.

Ifm. den planlagte renovering vil FT hæve hanebånd og muligvis fjerne skorstenen helt samt vil muligvis lave vandbåret varmesystem i hele sommerhuset.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives sædvanlig byggeskik og sædvanlige bevægelsesrevner.

Husets fundamenter er ført til fast bund, da huset er opført før krav om fundament i frostfri dybde, men fundamenterne er sammenhængende og ses intakte.

Al murværk blev muret i ren kalkmørtel, så murværket har kunnet arbejde og optage sædvanlige bevægelser i huse fra den tid. Dette resulterer i, at murværk fra den tid vil kræve en del vedligeholdelse i forbindelse med renovering, hvor de fleste bevægelsesrevner oftest kommer til syne. Mekanisk påvirkning under nedbrydningen medfører som regel småskader på murværket.

Bjælkelaget i etageadskillelsen er udlagt på en murrem, hvor der i dette hus er muret mellem bjælkerne ovenpå murremmen, hvilket gør dette murværk skrøbelig overfor enhver mekanisk påvirkning som f.eks. fra nedbrydningen. Herfor ses der flere steder løse mursten, som normalt vil høre under alm. vedligeholdelse ifm. renovering af huse fra den tid.

Bevægelsesrevner ved vindues- og dørhuller i murværket vurderes at være sædvanligt forekomne i huse fra den tid, hvor murværk over døråbningerne er muret på træplanker.

I gavlmurene på 1.sal er forankring udført med murbindere fra formuren ind i lodrette gavlstolper og gavlspæret. Derfor indgår den indvendige 1/4stens mur mellem stolperne ikke i forankringen af

gavlen og har ikke indflydelse på det konstruktive i denne type gavlmur. Indvendige 1/4stens mure er skrøbelige under påvirkning fra nedbrydningen.

Husets indvendige murværk er fra husets oprindelse i 1947 og følger sædvanlig byggemetode for den tid.

Forsikringstager er gjort opmærksom på, at der oftest vil være en del reparationer på sådan et murværk i forbindelse med renovering og at formuren i gavlene er forankret via stolperne og hanebånd.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Ingen relevante byggesagsoplysninger.

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

...

Principskitse: Ydermur med fundament

...

Udv. vægpuds

29cm dobbelt teglstensmur

Indv. vægpuds

3mm panelplader hvidmalet

Støbt fundament ført til fastbund

Indv. murværk i stueplan.

Foto 1

...

Bjælkelaget er sædvanligvis udlagt på murrem med murværk mellem bjælkerne ovenpå murremen.

Foto 2

...

Murværk mellem bjælkerne er skrøbelig overfor mekanisk påvirkning under nedbrydning og med løse mursten.

Foto 3

...

Der ses flere kraftige bevægelsesrevner ved vindues- og dørhuller og her er også hul i skillevæggen efter mekanisk påvirkning formentlig fra nedbrydningen.

Foto 4

...

Murværket over åbninger er muret på træ planker, hvor enden af træ planken over døråbning ses ved kanten af indfatningen.

Indv. gavlmur på 1.sal

Foto 5

...

Indv. gavlmure på 1.sal er 1/4stens mure mellem gavlstolperne, som er pudset over.

Foto 6

...

Gavl formuren er forankret til tagkonstruktionen med murbindere ind på spæret og gavlstolperne.

...

Foto 7

Her ses også gavlstolpe i kip over hanebåndet med murbindere ud i gavl formuren.

Fundament på sydfacaden

Foto 8

...

FT har åbnet ned til krybekælderen i gulvkonstruktionen

Foto 9

...

Fundamentet er ført til fast bund ca. 30cm under gulvhøjde.

...

Foto 10

...

Fundamentet er sammenhængende og ses intakt.

Foto 11

...

Tilstandsrapport

Anmærkninger:

Nr. 2 på side 12.

Nr. 16 på side 15

Sælgeroplysninger:

Nr. 5.1 på side 17

Nr. 7.1 på side 18

Udbedring og økonomi

Renoveringen medfører at der må foretages nogle reparationer af indvendigt murværk og vægpuds. Indvendige 1/4stens vægge på 1.sal, som forsikringstager er gået i gang med at rive ned, må mures op igen eller erstattes af skelletvæg med gipsbeklædning.

Hvis der vurderes dækning, er jeg gerne behjælpelig med indhentelse af tilbud."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1947 – den 1/8 2023. Klageren anmeldte den 8/8 2023, at "indvendig mursten ikke fast i fugen, som også holder murebinder til ydermuren" og herefter den 14/8 2023, at "mange revner og huller i muren, mange mursten limer ikke fast". Klageren ønsker, at selskabet dækker "en stor del af renoveringen af murværk, overlægges samt revner, gavle på førstesal".

Klageren har anført, at mange af de indvendige mure havde revner, da træbeklædningen blev fjernet. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at huset indvendigt var totalt pakket ind i træplader, så ingen kunne se, at det indvendige murværk var defekt".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende sommerhuse fra 1947. Et sommerhus af den alder vil have nogle bevægelsesrevner i teglstensvæggene – som anmærkningerne i tilstandsrapporten også bevidner – ligesom der uundgåeligt vil opstå revner mv., når man påbegynder renovering og skiller tingene ad i et gammelt sommerhus. Selskabet har henvist til, at klageren har påbegyndt en omfattende renovering af sommerhuset forud for besigtigelsen, hvor inventar, loft-, væg- og gulvbeklædning er fjernet. På 1. sal er skunkvægge ligeledes fjernet, og der er påbegyndt nedtagning af gavlindervæggen. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at konstruktionerne er udført tidstypisk og sædvanligt.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det indvendige murværk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102940

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1947, og at de fremlagte fotografier efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til ejendommens alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det anmeldte forhold konstateres i forbindelse med en gennemgribende renovering af ejendommen, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at murværket – der er fra husets oprindelse – kræver en del vedligeholdelse i forbindelse med renovering, hvor de fleste bevægelsesrevner oftest kommer til syne, og at mekanisk påvirkning under nedbrydningen som regel medfører småskader på murværket.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck