

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 103215:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 8/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Se vedhæftede dokument 'Besigtigelse bygherre rapport 19.07.2024'. Heri er skaden besigtiget og beskrevet af en konsulent.

Der er imidlertid uenighed om, hvorvidt skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, hvilket jeg og min konsulent mener, den er.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet

Jeg ønsker at opnå dækning af skaden på huset, da jeg og min konsulent mener, skaden netop er omfattet af min ejerskifteforsikring."

Selskabets advokat har den 23/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. april 2021 overtog klager ejendommen beliggende ...

Købsaftale for købet af ejendommen fremlægges som bilag A.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret tilstandsrapport, hvilken fremlægges som sagens bilag B, og hvoraf fremgår, at beboelsesejendommen er opført i 1985.

Klager tegnede i forbindelse med købet hos Domus Forsikring 5-årig basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag C.

Mere end 3 år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klager det af sagen omhandlede forhold.

Kvittering for anmeldelse fremlægges som sagens bilag D.

Domus Forsikring lod taksator besigtige forholdet, og taksators registreringer og vurderinger fra besigtigelsen fremlægges som sagens bilag E.

Mails af 14. januar 2025 og 26. februar 2025 fra Domus Forsikring til klager fremlægges som sagens bilag F og G.

ii) Dækningsberettigede forhold?

Ejendommen er, som det fremgår af tilstandsrapporten, opført i 1985.

Ydermuren, som det drejer sig om, består af teglelementer armeret med teglsten/skaller, og mellem teglstensskallerne er der fuget.

Der er ikke på tidspunktet fra opførelsen af ejendommen sket galvanisering af armeringsjernet.

Den manglende galvanisering af armeringsjernet var almindelig byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Domus Forsikring henviser i den forbindelse til taksators vurdering, som fremgår af sagens bilag E, og hvoraf fremgår:

'Jeg mener det er en afvisning fordi FT byggetilladelse er fra 1983, hvor krav om beskyttelse af armeringsjern først kom i DS411 i 1984 og senere i DS420 om Letklinkebeton.'

Årsag hos FT til udbulinger på murere og hul lyd bag skalmur flere steder, vurderes at være armeringsjern der er uden korrosions beskyttelse er blevet tykkere af rust og har skubbet betonflade med skaller på fra den indvendige beton på ydermuren fra hinanden, dette kan ikke bekræftes da der ikke var foretaget destruktive tiltag. Forhold er normalt på et hus med letklinkebeton at dette vil komme over tid, ejendom er nu 41 år gammel.'

Klagers egen rådgiver ses at være enig i dette, se herved mail af 17. januar 2025, hvor klagers egen rådgiver side 3, 2. sidste afsnit, erkender, at byggemåden er normal, idet bemærkes:

'Uanset om skaden er normal, så skal ejerskifteforsikringen ikke kun dække unormale skader, men alle skader jf. ovennævnte punkt B:

der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

I tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, side 11, position 3, var med 'Gult hus' anmærket følgende:

Ankenævnet for Forsikring

3.

103215

Der er områder med porøse og udfaldne fuger i vestgavl og sydfacade..	Fuger er nedbrudte. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.
---	---

Der beskrives områder med porøse fuger og udfaldne i vestgavl og sydfacade med 'Gult hus' (alvorlig skade) med samtidig bemærkning fra den beskikkede bygningssagkyndige om, at fuger er nedbrudte, og der er risiko for fugtindtrængning.

Kommer der fugt til armeringsjernet, vil det ruste, hvorfor det med andre ord er væsentligt, at man som ejer velvedligeholder en sådan klimaskærm.

En velvedligeholdt klimaskærm sikrer således ved en sådan konstruktion, at man holder fugt og vand væk fra armeringsjernet.

På baggrund af:

- at bygningsdelen er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet,
- anmærkningen i tilstandsrapporten side 11 position 3
- at klager ikke har foretaget vedligeholdelse af facaderne, hvilket sandsynligt har fremskyndet rustprocessen, og
- forholdet er anmeldt mere end 3 år efter, at klager har overtaget ejendommen, gøres det gældende, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klager må forvente ved en ejendom som den pågældende, og at der således ikke foreligger dokumentation for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskiftforsikring."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ved læsning af brevet fra advokaten skal man være opmærksom på bl.a. følgende forhold: Køber har fået oplyst, bl.a. ved læsning af tilstandsrapporten, at huset har facader af murværk. Køber ved ikke at der er tale om teglskaller der er klæbet på en armeret letklinkerbetonplade. Køber er en almindelig forbruger uden noget kendskab til byggeri og byggeskader. Den byggesagkyndige som skrev tilstandsrapporten er bekendt med den aktuelle bygningstype, han har bl.a. haft de oprindelige bygningstegninger til rådighed og det må antages at han har et væsentligt kendskab til byggeskader

...

Jeg har med [fed] kommenteret advokatens bemærkninger i det følgende:

...

Side 2: Ydermuren, som det drejer sig om, består af teglelementer armeret med teglstén/skaller, og mellem teglsténsskallerne er der fuget.

Det vidste køberen ikke og det fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Der er ikke på tidspunktet fra opførelsen af ejendommen sket galvanisering af armeringsjernet.

Det vidste køberen ikke og det fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Den manglende galvanisering af armeringsjernet var almindelig byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Det vidste køberen ikke og det fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Domus Forsikring henviser i den forbindelse til taksators vurdering, som fremgår af sagens bilag E, og hvoraf fremgår:

Det fremgår af det citerede afsnit fra bilag E at forsikringsselskabets taksator har kendskab til bygningstypen og de risici man kan forvente.

Forsikringsselskabet har dog ikke fundet anledning til at orientere køberen, men tegnet ejerskifteforsikringen uden særlige forbehold.

...

Det er korrekt, som anført af advokaten, at det er min opfattelse, jf. policens betingelser, at en skade er dækningsberettiget selv om skaden er normal og kendt blandt fagfolk. Forsikringen kan kun fraskrive sig dækning hvis køberen er oplyst om risikoen i tilstandsrapporten.

Side 3: I tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, side 11, position 3, var med 'Gult hus' anmærket følgende:

...

Det er naturligvis en god skik at sørge for løbende vedligeholdelse af alle bygningsdele, men det er ikke unormalt at vente lidt med omfugning af en facademur og der har heller ikke været tegn på fugtskader hverken inde eller ude. Den egentlige skade på facaden var allerede synlig ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige bemærkede en mindre revne i facaden som blev beskrevet som følger i tilstandsrapporten, bilag B, side 11 position 2 med 'Gråt hus':

...

Revnen er opstået fordi teglskallerne allerede havde sluppet letklinkerpladen og dannede en svag udbuling. En udbuling som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Kommer der fugt til armeringsjernet, vil det ruste, hvorfor det med andre ord er væsentligt, at man som ejer vedligeholder en sådan klimaskærm.

Køberen tror at facaden er udført med murværk og har intet kendskab til armeringen. Der er heller ingen tegn på begyndende fugtskader hverken inde eller ude.

En velvedligeholdt klimaskærm sikrer således ved en sådan konstruktion, at man holder fugt og vand væk fra armeringsjernet.

Uanset hvor godt man vedligeholder en sådan konstruktion, så kan den tynde teglskal ikke holde fugten væk fra den bagvedliggende letklinkerbeton. Fugten vil både trænge gennem selve teglskallen og gennem mørtelfugerne, og der vil efter et vist antal år opstå skader på armeringen.

Det er netop derfor, at man har ændret på reglerne for indstøbt armering i facader. Som begrundelse for at afvise skaden skriver advokaten bl.a.:

- at bygningsdelen er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet,
Det berettiger vel ikke til en afvisning?

- anmærkningen i tilstandsrapporten side 11 position 3

Der er ikke opstået fugtskader eller følgeskader på længere sigt.

- at klager ikke har foretaget vedligeholdelse af facaderne, hvilket sandsynligt har fremskyndet rustprocessen, og

Skaden havde allerede inden overtagelsen medført udbuling af facadeskallerne og revne i facaden. Kun revnen er omtalt i tilstandsrapportens side 11 pos 2 med anmærkningen: 'Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko.'

- forholdet er anmeldt mere end 3 år efter, at klager har overtaget ejendommen,

Med henvisning til ovennævnte beskrivelser i tilstandsrapporten er der sikkert meget andet der skal laves først når man flytter ind i en ny bolig. I tilstandsrapporten benyttes der formuleringer som 'på længere sigt' og 'Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko.'

Jeg mener ikke der er anført nogen særlig frist ifølge policen.

Ud fra ovenstående kommentarer og de øvrige dokumenter fra køberen mener jeg at skaden på facaden er dækningsberettiget, eventuelt med et mindre fradrag svarende til lidt omfugning og udskiftning af nogle få mursten, som køberen allerede forventede at skulle dække på et senere tidspunkt efter overtagelsen.

Det må være helt klart at køberen ikke har haft nogen rimelig mulighed for at forvente en skade som den aktuelle. Omfanget blev først kendt da køberen rekvirerede en murer til at udbedre de synlige skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 8/2 2021:

"Byggeår:

1985

...

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er revnedannelse i murværk til højre for stuevindue i sydfacade..	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko.	-
3		Der er områder med porøse og udfaldne fuger i vestgavl og sydfacade..	Fuger er nedbrudte. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.	-

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbolgeplader, skjulte tagrender.
Ydervægge	Sandwichelementer, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning.

Det fremgår af rapport fra rådgivende ingeniørfirma (klagerens rådgiver) indhentet af klageren af 19/7 2024:

"Jeg har d. 18.07.2024 foretaget en besigtigelse af dele af ejendommens sydfacade og vestgavl.

Det ses ved hultagning i en studsfuge at facaderne er udført som sandwichelementer med teglstensskaller. Ud fra kommunens byggesagsarkiv ses det at facadeelementerne er udført med armeret leca-beton

Bygningen er et 'OC-hus' og i bygningsbeskrivelsen anføres bl.a.:

YDERVÆGGE: Udføres af 30 cm teglelementer af letklinkerbeton, jernarmeret og 100 mm exp. polystyrene.
K. 0,26 W.

I oplysningerne til BBR-registret oplyses dog bl.a.:

Byggematerialer, ydervæg - 211		Byggematerialer, tagdækning - 212	
4	Sæt X ved det mest anvendte materiale	Sæt X ved det mest anvendte materiale	
	☒ 1. Mursten (Tegl, kalksandsten, cementsten)	☐ 1. Built-up (Fladt tag)	
	☐ 2. Letbeton (Lette bloksten, gasbeton)	☐ 2. Tagpap (Med taghældning)	
	☐ 3. Plader af asbestcement (Eternit eller lign.)	☒ 3. Skifer, asbestcement (Bølge- el. skifereternit)	
	☐ 4. Bindingsværk (Med udvendig synligt træværk)	☐ 4. Cementsten	
	☐ 5. Træbeklædning	☐ 5. Tegl	
	☐ 6. Betonelementer (Etagehøje betonelementer)	☐ 6. Metalplader (Bølgeblik, aluminium eller lign.)	
	☐ 7. Andet materiale	☐ 7. Stråtag	
		☐ 8. Andet	

...

I BBR-Meddelelsen fr 10.02.2021 står der bl.a.:

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Det er umiddelbart umuligt at se at huset ikke er opført som et traditionelt muret hus. Husets facader fremstår i øvrigt i pæn stand bortset fra lokalt løstsiddende teglskaller og skader på fuger i sydfacaden og vestgavlen. Ud over skaderne på fugerne ses en lodret revne i sydfacaden.

Det er min vurdering ud fra besigtigelsen og de foreliggende bygningstegninger at skaderne skyldes en uheldig konstruktionsopbygning. Jeg kan ikke umiddelbart vurdere om konstruktionen opfyldte de gældende normer i 1983, men efter gældende normer er facadekonstruktionen ikke beregnet til udendørs brug.

Den indstøbte armering benævnes som 'jernarmeret' og der er sandsynligvis anvendt almindeligt stål og ikke rustfrit stål.

Normkrav om anvendelse af rustfri armering i murværk blev så vidt jeg ved indført i 1984 mens de aktuelle facader er udført i 1983.

Uanset hvor godt den 2-3 cm. tykke teglstensskal er muret så kan teglstensskallen og den tynde lecabeton ikke sikre armeringen mod fugt og armeringen vil derfor begynde at ruste. Teglstensskallen er i øvrigt fuget med en kalkholdig mørtel som forstærker nedbrydningen af stålet.

Når stålet rustet sker der en kraftig udvidelse af stålet og facadeskallen vil blive trykket ud. Herved kommer der revner i fugerne som derefter nedbrydes hurtigere end de øvrige fuger.

Den lodrette revne kan også forklares ved at teglstensskallerne buler ud og der opstår derfor en revne langs de skaller som fortsat sidder fast på lecabetonen.

Det er desværre ikke muligt at reparere facaden ved at reparere de nedbrudte fuger.

Problemet ligger i den bagvedliggende lecabeton. Det er nødvendigt at blotlægge lecabetonen og om muligt afrense og korrosionsbeskytte armeringen i den yderste lecabeton.

Omfanget kendes ikke før der bliver foretaget en nærmere undersøgelse hvor teglstensskallerne fjernes og armerings tilstand undersøges.

I værste fald kan det blive nødvendigt at fjerne den yderste tynde lecaplade med teglstensskallerne og erstatte den med en ny skalmur af teglsten.

Ankenævnet for Forsikring

8.

103215

Jeg har desværre ikke selv haft erfaringer med den type af skade, men jeg vil tage kontakt til kolleger eller entreprenører som har erfaringer med den aktuelle hustype.

I har tegnet en ejerskifteforsikring og jeg vil anbefale jer at anmelde skaden til forsikringsselskabet."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 14/1 2025:

"Forholdet er på baggrund af din indsigelse besigtiget af vores taksator den 21. november 2024.

Da der ikke er udarbejdet en egentlig rapport i forbindelse med besigtigelsen, indsættes herunder taksators noter og billeder:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er revnedannelse i murværk til højre for stuevindue i sydfacade..	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko.	-
3		Der er områder med porøse og udfaldne fuger i vestgavl og sydfacade..	Fuger er nedbrudte. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.	-

Beskrivelse: Der er oplyst om skader på sydfacade til højre for stue vindue og udfaldende fuger i Vestgavl og sydfacade

...

Beskrivelse: Der er bule på mur i dette område.

...

Letklinkebeton som mur er opbygget af har armeringsjern som ikke har korrosionsbeskytte, hvilket ikke er et krav i BR 1982 som hus er opført efter. Murværk er nævnt med revnedannelse og porøse fuger i dette område i TR, der kunne ikke ses yderligere udvikling af dette.

...

På vestgavl er der også nævnt områder med porøse og udfaldne fuger, her kunne heller ikke ses udvikling i forhold siden FT OT. Blå afmærkning er en bule på murværk.

...

FT har 3 sider på dobbelthus, der var samme forhold med hult lydende murværk på alle sider.

...

Årsagen til det anmeldte forhold skyldes at armeringsjern i letklinkebeton ikke er korrosionsbeskyttet, hvorfor jernet korroderer med tid, hvilket gør at jernet skubber den del af mur som skaller sidder på løs. Forholdet er normalt for ejendomme af denne byggestil.

Ejendommen er opført på baggrund af BR82 hvor der ikke var krav om korrosionsbeskyttelse af armeringsjern, dette blev først et krav i 1984 og da byggetilladelsen til ejendommen er udstedt i i 1983, er der ikke krav om rustbeskyttelse ved opførelsen af ejendommen, da kravet først kom efter der var givet byggetilladelse til din ejendom.

...

Eksempler på forskelle mellem 1980 og 1984

Miljøklasse	1980	1984
M1	Fokus på moderat miljø, krav til dækykkelse	Skærpelse af dækykkelse og præcisering af krav til tæthed
M2	Generelle udendørs miljøer	Større fokus på delvis aggressive miljøer (fx moderat frostpåvirkning)
M3	Aggressivt miljø med vejledning om klorider og frost	Strengere krav til kloridbeskyttelse, frostbestandighed, og betonens sammensætning

Samlet betydning

Opdateringerne i 1984 afspejlede øget viden om holdbarhed og korrosion, især i forhold til aggressive miljøer. Det førte til bedre sikring af konstruktioners levetid og holdbarhed, hvilket var vigtigt for kritisk infrastruktur såsom broer og havnekonstruktioner.

Beskrivelse: Her ses forskel på ændringer i 1984, FT ydermure har miljøkrav M2

Krav i 1980

1. Materialekrav:

- o Letklinket beton skulle være produceret med letklinket aggregat (fx Leca) og cement som bindemiddel.
- o Typisk anvendelse var blokke eller elementer, der kunne være enten uarmet eller armeret afhængigt af belastningen.

2. Termisk isolering:

- o I 1980 var kravene til varmeisolering af ydermure relativt beskedne i forhold til moderne standarder.
- o U-værdien for ydermure skulle overholde kravene i det gældende bygningsreglement (ca. **0,4–0,6 W/m²K**, afhængig af bygningens anvendelse).

3. Fugtbeskyttelse:

- o Letklinket beton blev betragtet som kapillarbrydende og relativt modstandsdygtigt over for fugt, men mure i letklinket beton skulle beskyttes med en overfladebehandling, typisk puds eller maling.
- o Vandafvisende tilsætningsstoffer kunne bruges for yderligere beskyttelse.

4. Bæreevne:

- o Dimensioneringskrav blev fastlagt efter DS411 for armeret konstruktioner, hvor det var relevant.
- o For ikke-bærende vægge var kravene mindre stringente.

5. Frostbestandighed:

- o Ydermure skulle være frostsikre, især i områder med hyppige frost-tø-cykluser.
- o Letklinket beton med lavt vand-cement-forhold blev anbefalet for at sikre frostbestandighed.

Beskrivelse: Her er krav fra 1980 gældende frem til 1984

Krav til konstruktioner i Miljøklasse M2

1. Betondækning:

- Øgede krav til minimumsdækning sammenlignet med M1, da M2-konstruktioner var udsat for vejrlig.
 - Typisk dækykkelse: 30–40 mm, afhængig af eksponeringsforhold og konstruktionens type.

2. Betonens kvalitet:

- Betonens tæthed og holdbarhed var væsentlige krav for at modstå fugtpåvirkninger:
 - Lavt vand-cement-forhold: Anbefalet under 0,5 for at reducere porøsitet og forhindre indtrængning af fugt.
 - Betonstyrke: Typisk C25/30 eller højere.

3. Frostbestandighed:

- I miljøklasse M2 kunne der være risiko for frost/tø-cykler. Derfor blev der ofte stillet krav om:
 - Luftindblanding i beton (air entrainment) for at forhindre frostskaader.
 - Anbefalet luftindhold: 4-6 %, afhængigt af eksponering.

4. Armeringsjernets beskyttelse:

- Strengere krav til armeringsjernets placering og beskyttelse, da risikoen for korrosion steg med hyppigere fugtpåvirkninger.
- Rustbeskyttet armering kunne være påkrævet i visse tilfælde.

5. Miljømæssig eksponering:

- Konstruktionen skulle dimensioneres og udføres med materialer, der kunne modstå regelmæssig udsættelse for regn og temperaturvariationer.

Beskrivelse: Krav til M2 i 1980-1984

Eksempler på typiske konstruktioner i M2

- Udendørs vægge, der ikke er i konstant kontakt med fugt, men som udsættes for regn og kondens.
- Brodæk og andre ikke-bærende konstruktioner i bymiljøer, hvor saltpåvirkning og frost er begrænset.
- Altandæk og terrassedæk, hvor der er let eksponering for vejrlig.

Sammenligning med andre miljøklasser

Miljøklasse	Karakteristika	Anvendelse
M1	Begrænset fugt og temperaturpåvirkning.	Indendørs konstruktioner.
M2	Moderat fugt- og temperaturpåvirkning, men uden ekstreme forhold.	Udendørs konstruktioner med moderat vejrlig.
M3	Udsat for stærkt aggressive påvirkninger som frost/tø og klorider.	Broer, marine konstruktioner, og vejsaltede områder.

Konklusion

Miljøklasse M2 i DS411:1980 var rettet mod konstruktioner, der oplever moderat vejrlig og fugtpåvirkning, hvor der krævedes større beskyttelse end i M1. Kravene fokuserede på øget betondækning, bedre betonens tæthed, og frostbeskyttelse for at sikre lang holdbarhed og modstandsdygtighed mod korrosion.

Beskrivelse: Eksempler på M2 i 1980-1984

Det skal for god ordens skyld nævnes, at tilstandsrapporten ikke udarbejdes på foranledning af forsikringsselskaberne, men som en vejledning til køber af ejendommen, så du som køber får en vejledning i ejendommens generelle tilstand og derved har mulighed for at medbringe en fagmand for

yderligere undersøgelser af ejendommen før køb, hvis du ønsker oplysningerne i tilstandsrapporten yderligere belyst eller ønsker at tegne ejerskifteforsikring, se eventuelt mere fra Videnscentret Bolius vedrørende huseftersynsordningen her: Godt at vide om tilstandsrapport og elinstallationsrapport.

Ejerskifteforsikringen dækker alene fysiske forhold ved bygningen, der udgør en skade på overtagestidspunktet og er derfor ikke ansvarlig for om sælgers, mæglers eller byggesagkyndiges udtalelser er korrekte. Hvis du mener at du er blevet forkert vejledt i forbindelse med din hushandel har du mulighed for at rette kravet, som et privatretligt søgsmål mod den person eller det firma, du mener har givet forkerte oplysninger.

Der er umiddelbart ikke fremkommet nye oplysninger til sagen, der giver anledning til at ændre vores afgørelse, hvorfor vi fastholder den tidligere fremsendte afgørelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/4 2021 ejendommen, der er opført i 1985, hvor ydermurene består af letklinket beton med teglstensskaller. Armeringsjernet er ikke galvaniseret. Klageren anmeldte den 9/8 2024, at en revne i ydermuren udviklede sig, at ydermuren bulede udad, og at muren lød hul, når man bankede på den. Klageren ønsker dækning af den anmeldte skade på ydermuren. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er bevis for en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har anført, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren må forvente ved en ejendom som den pågældende. Selskabet har anført, at manglende galvanisering af armeringsjern var almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, idet der blev givet byggetilladelse i 1983, og idet der først i 1984 kom krav om beskyttelse af armeringsjern. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten med "gult hus" er anmærkning vedrørende områder med porøse og udfaldne fuger i vestgavl og sydfacade. Det fremgår, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader. Selskabet har anført, at klageren ikke har foretaget vedligeholdelse af facaderne, hvilket sandsynligt har fremskyndet rustprocessen, og at forholdet er anmeldt mere end 3 år efter klagerens overtagelse.

Klageren har anført, at hun troede, der var tale om ydervægge af mursten, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at huset har facader af murværk. Som almindelig forbruger ved hun ikke, at der er tale om teglskaller klæbet på en armeret letklinkerbetonplade. Hun vidste derved heller ikke, at der ikke var sket galvanisering af armeringsjernet. Klageren har ift. vedligeholdelse anført, at det ikke er unormalt at vente lidt med omfugning af en facademur, og at der ikke har været tegn på fugtskader ude eller inde. Klageren har anført, at skaden på facaden var synlig ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, som er anmærket med "gråt hus". Klageren har anført, at "revnen er opstået fordi teglskallerne allerede havde sluppet letklinkerpladen og dan-

nede en svag udbuling. En udbuling som ikke er nævnt i tilstandsrapporten". Klageren har anført, at uanset vedligeholdelse, så kan den tynde teglskal ikke holde fugten væk fra den bagvedliggende letklinkerbeton".

Det fremgår af tilstandsrapporten af 8/2 2021 under "beboelse – ydervægge" nr. 2, at "der er revnedannelse i murværk til højre for stuevindue i sydfacade. Risiko Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko". Forholdet er anmærket med gråt hus. Det fremgår af nr. 3, at "der er områder med porøse og udfaldne fuger i vestgavl og sydfacade. Risiko Fuger er nedbrudte. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt". Forholdet er anmærket med gult hus.

Det fremgår af rapport fra rådgivende ingeniørfirma (klagerens rådgiver) af 19/7 2024: "Ud fra kommunens byggesagsarkiv ses det at facadeelementerne er udført med armeret leca-beton ... I BBR-Meddelelsen fr 10.02.2021 står der bl.a.: ... ydervæggens materiale: mursten ... Det er umiddelbart umuligt at se at huset ikke er opført som et traditionelt muret hus. ... Det er min vurdering ud fra besigtigelsen og de foreliggende bygningstegninger at skaderne skyldes en uheldig konstruktionsopbygning. Jeg kan ikke umiddelbart vurdere om konstruktionen opfyldte de gældende normer i 1983, men efter gældende normer er facadekonstruktionen ikke beregnet til udendørs brug. Den indstøbte armering benævnes som 'jernarmeret' og der er sandsynligvis anvendt almindeligt stål og ikke rustfrit stål. Normkrav om anvendelse af rustfri armering i murværk blev så vidt jeg ved indført i 1984 mens de aktuelle facader er udført i 1983. Uanset hvor godt den 2-3 cm. tykke teglstensskal er muret så kan teglstensskallen og den tynde lecabeton ikke sikre armeringen mod fugt og armeringen vil derfor begynde at ruste. Teglstensskallen er i øvrigt fuget med en kalkholdig mørtel som forstærker nedbrydningen af stålet. Når stålet rustet sker der en kraftig udvidelse af stålet og facadeskallen vil blive trykket ud. Herved kommer der revner i fugerne som derefter nedbrydes hurtigere end de øvrige fuger. ... Det er desværre ikke muligt at reparere facaden ved at reparere de nedbrudte fuger. ... Det er nødvendigt at blotlægge lecabetonen og om muligt afrense og korrosionsbeskytte armeringen i den yderste lecabeton".

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 14/1 2025: "Forholdet er på baggrund af din indsigelse besigtiget af vores taksator den 21. november 2024. ... Letklinkebeton som mur er opbygget af har armeringsjern som ikke har korrosionsbeskytte, hvilket ikke er et krav i BR 1982 som hus er opført efter. Murværk er nævnt med revnedannelse og porøse fuger i dette område i TR, der kunne ikke ses yderligere udvikling af dette. ... Årsagen til det anmeldte forhold skyldes at armeringsjern i letklinkebeton ikke er korrosionsbeskyttet, hvorfor jernet korroderer med tid, hvilket gør at jernet skubber den del af mur som skaller sidder på løs. Forholdet er normalt for ejendomme af denne byggestil".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår af punkt 5, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

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 facaden/ydervæggen på ejendommen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – når der tages hensyn til de anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2, nr. 2 og 3 med hhv. gråt hus (mindre alvorlige skader) og gult hus (alvorlige skader) er anmærket "revnedannelse i

Ankenævnet for Forsikring

15.

103215

murværk til højre for stuevindue i sydfacade" med begrænset risiko, og "områder med porøse og udfaldne fuger i vestgavl og sydfacade" med risiko for fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 3 år efter overtagelsen, og at der ikke foreligger oplysninger om, at klageren i denne periode har udført udbedring af forholdene i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke ses at være fremlagt dokumentation for, at ydervæggene er udført på en måde, der adskiller sig væsentligt fra gængse byggemetoder i 1983 (tidspunkt for byggetilladelse) eller i 1985 (opførelsestidspunktet). Nævnet henviser endvidere til sag 101291.

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