

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103552:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpforsikring. I klageskema af 8/5 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler afslag på retshjælp.

Min klient har købt et hus, hvor det viser sig, at det yderste af muren ikke er hele mursten men 'skaller'. Det var min klient ikke bekendt med, og skallerne løsner sig fra muren og er ved at falde af.

Der har været en sag med ejerskifteforsikringen herom, som min klient har haft indbragt for Ankenævnet for Forsikring, hvor der er givet forsikringsselskabet medhold. Denne afgørelse har min klient søgt retshjælpsdækning til og fået afslag på. Det er dette afslag nærværende klage omhandler. Sagen er i mellemtiden indbragt for domstolene, og er pt. sat i bero indtil der er truffet afgørelse i nærværende klagesag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker tilsagn om retshjælpsdækning til den anlagte retssag imod ejerskifteforsikringsselskabet, som også er [ejerskifteforsikringsselskabet]."

Selskabet har den 30/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klageren har i sine bemærkninger til nævnet henvist til, at klageren ikke var bekendt med, at skallerne på mursten løsede sig fra muren. Klageren er opmærksom på, at der er givet afslag fra nævnet i forbindelse med sagen mod ejerskifteforsikringen. Klageren ønsker dog retshjælpsdækning til en retssag mod ejerskifteforsikringen.

Selskabet henviser til, at klageren tidligere har fået afslag i Ankenævnet for forsikring, og at der ikke i sagens bilag er en sådan udsigt til, at klagerens ved en kommende retssag vil få et mere positivt resultat. Selskabet kan på dette grundlag ikke give forhåndstilsagn til forsikringsdækning.

Selskabet henviser hertil de gældende forsikringsbetingelser. Forsikringsbetingelserne er vedlagt som bilag A.

Sagsfremstilling

Klagerens advokat anmodede den 11. april 2024 om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse til en retssag mod [ejerskifteforsikringsselskabet]. Klageren tegnede i sin tid ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikringsselskabet] og klageren opdagede 6 år efter købet af huset, at der var kalksansstensskaller, som på husets facader var begyndt at løsne sig. [Ejerskifteforsikringsselskabet] afviste dækningen, og sagen blev indbragt for Ankenævnet for forsikring, som ikke gav klageren medhold.

Det er klagerens vurdering, at det manglede medhold skyldes, at der var tale om en uvildig skønsmand, og en isoleret bevisoptagelse i forbindelse med en retssag vil give klageren en bedre retsstilling.

Klagerens anmodning af 11. april 2024 kan ses i klagerens bilag.

Selskabets retshjælpsafdeling modtog sammen med klagerens anmodning om retshjælpsdækning også en kopi af Ankenævnet for forsikrings kendelse.

Ankenævnet for forsikring kendelse nr. 99103 blev afsagt den 12. april 2023.

I kendelsen havde klageren fra side 1-8 angivet alle de forhold, som også er gjort gældende i de bilag (2-25), som klageren i den konkrete sag har forelagt nævnet og kan ses på nævnets portal. Dette fremgik også i kendelse på blandt andet side 11, hvor klageren fremlagde 2 notater fra arkitekt og kopi af mail fra murermester.

[Ejerskifteforsikringsselskabet] oplyste på side 8 i deres besvarelse følgende:

'Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en 10-årig basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 23. juli 2014.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6619-1. Police ses vedlagt som bilag A. Gældende forsikringsvilkår ses uploadet af klageren som bilag 4.

Der er tale om en ejendom fra 1957 med en tilbygning opført i 1978.'

[Ejerskifteforsikringsselskabet] oplyste på side 9 i deres besvarelse følgende:

'Taksator besigtiger det anmeldte forhold den 30. marts 2020, og fremsender ved mail af 17. april 2020 skaderapport hvoraf der bl.a. fremgår:

'Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, eller fysisk forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen (2014) og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 14 og 15 C.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at kalksandsstensskallerne er opsat for ca. 43 år siden og at forholdet er anmeldt ca. 5 ¼ år efter overtagelsen.

Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge ejerskifteforsikringen.

Som tidligere nævnt er det vores vurdering at forholdet skyldes slid og ælde.

Det fremgår af forsikringsvilkårenes pkt. 16 H, at forhold der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.'

[Ejerskifteforsikringsselskabet] oplyste på side 13 i kendelsen følgende:

'Det er vores vurdering, at ingen af rapporter/notater/emails sandsynliggør, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var tale om forhold, ved det anmeldte løse/nedfaldne kalksandsstensskaller, der opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring'

--

'Som nævnt er det afgørende for at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at forholdet skal opfylde skadebegrebet beskrevet under ejerskifteforsikringens vilkårs punkt 15C'

--

'Selvom om bemærkningerne alene anmærkes med karakteren K1, er det alligevel et forhold som den bygningssagkyndige har vurderet, er et forhold som klageren bør være opmærksom på. Det er ikke alene et kosmetisk forhold.

Udover bemærkningerne i tilstandsrapporten, har sælger af ejendommen oplyst om en tidligere sætningsskade som aldrig er blevet udbedret eller undersøgt nærmere.

Vi gør desuden gældende, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller er håndværksmæssigt optimalt. Det er afgørende, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt'

[Ejerskifteforsikringsselskabet] henviste på side 21 til følgende:

'Forsikringen er, som det fremgår af klagers seneste svar og den i bilag A fremlagte police tegnet med udvidet dækning. Nærværende sag omhandler dog alene basisdækningen, da ingen af udvidelserne er relevante for det anmeldte forhold.

Klager har fremlagt udtalelser fra en række fagfolk. Uden at forklejne disse fagfolk, ser vi os nødsagede til at fremhæve, at [selskabets sagkyndige ingeniør] ikke er en hvilken som helst tilfældigt udvalgt ingeniør. Han er en af landets absolut førende eksperter inden for murværk. Han har selv murerbaggrund, inden han blev uddannet ingeniør og har mange års erfaring fra bl.a. Teknologisk Institut, inden han blev selvstændig'

Nævnet udtalte på side 48-50 følgende:

'Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør 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'.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. punkt. 16.H. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

--

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kalksandsstensskallerne er påført facaden i 1977 og at det af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet bl.a. fremgår, at 'Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton. Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget ... Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differensbevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang'.

Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 i mail til selskabet af 2/10 2020 har anført, 'Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålmede kalksandsstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende 'normale' mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandsstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen.

--

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomisk værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand. Det som klageren i øvrigt har anført kan ikke føre til andet resultat'

Nævnets kendelse nr. 99103 kan ses i klagerens bilag 26.

Selskabets retshjælpsafdelingen afviste den 16. april 2025, at klageren var berettiget til forsikringsdækning.

Der blev i afslaget henvist til, at forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 til kravet om rimelig grund for at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift, og var gældende for isoleret bevisoptagelse.

Henset til, at Ankenævnet for forsikring til sagen, så var der ikke udsigt til, at klageren vil et syn og skøn vil kunne ændre denne vurdering. Retshjælpsafdelingens afslag kan ses i Selskabets bilag B.

Klagerens advokat henviste i sin anmodning om revurdering til, at sagen alene beroede på en uvildig skønsmands vurdering, og at den pågældende ingeniørs vurdering var præget af usikkerhed. Det var på dette grundlag klagerens vurdering, at der foreligger rimelig grund til et syn og skøn.

Klagerens anmodning om genoptagelse kan ses i klagerens bilag.

Selskabets retshjælpsafdeling fastholdt den 3. maj 2025, at klageren ikke var berettiget til retshjælpsdækning. Retshjælpsafdelingen henviste i deres afslag til, at klagerens bemærkninger om andre fagfolks vurderinger ikke gjorde nogen forskel, hertil særligt, at da nævnet allerede i deres vurdering havde medtaget dette i deres udtalelse.

Retshjælpsafdelingens andet afslag kan ses i klagerens bilag.

Den 28. januar 2025 sendte klagerens advokat en mail til selskabets klageansvarlig afdeling. Klageren fastholdt sine bemærkninger og anbringender, og bad på dette grundlag om den ansvarlige afdelings vurdering af sagen.

Klagen til den klageansvarlige afdeling kan ses i Selskabets bilag C.

Den klageansvarlige afdeling fastholdt den 6. marts 2025, at klageren ikke var berettiget til retshjælpsdækning. Der blev henvist til, at der ikke i sagens bilag var tilkommet nye oplysninger til sagen, således, at en sådan indhentelse af syn og skøn vil medføre en bedre retsstilling for klageren. Der kunne på dette grundlag ikke gives forhåndstilsagn til retshjælpsdækning.

Den klageansvarlige afslag på retshjælpsdækning kan ses i klagerens bilag.

Klageren valgte herefter at sende sagen til vurdering hos Ankenævnet for Forsikring.

Selskabets vurdering

Klageren har i sin argumentation henvist til, at klageren var berettiget til retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse, da det ifølge klageren er tydeligt, at en uvildig syn og skønsmand vil kun-

ne komme frem til en anden og bedring vurdering. Klageren henviste hertil også til, at det i sagen var tydeligt, at ingeniørens vurdering var præget af usikkerhed.

Selskabet har henvist til, at Ankenævnet for forsikring i kendelse 99103 har taget stilling til klagerens samlede bilag og spørgsmålet om ingeniørens og selskabets taksators vurderinger. Klageren har på side 48 i kendelse udtalt, at klageren ikke har dokumenteret, at der var forhold på overtagestidspunkt, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I forsikringsbetingelserne fremgår følgende:

3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter Trygs opfattelse ikke er rimelig grund, skal Tryg begrundet det.

Det er på denne baggrund selskabets vurdering, at klageren ikke er berettiget til forsikringsdækning.

Det fremgår af Michael S. Wiisbyes bog 'Retshjælpsforsikringen' på side 228 følgende om bevisbyrden i forhold til rimelig grund:

'At det er selskabet, der har bevisbyrden for, at sagens omkostninger ikke er afholdt med rimelig grund fremgår endvidere af UFR 1989.117 H jfr. Landsretten præmisser i den af Højesterets stadfæstede dom.

For tvisten, som før det påtænkte sagsanlæg har været behandlet ved et nævn jfr. § 5, stk. 5, og stk. 7, synes der efter ankenævnspraksis at gælde en 'omvendt bevisbyrde', således at det i tilfælde af, at sikrede har tabt sagen ved det pågældende nævn, påhviler sikrede at godtgøre, at der – nævnsbesvare til trods – er rimelig grund til domstolsprøvelse af spørgsmålet'.

Nævnet har i tidligere sager, herunder kendelserne 95050, 101914 og 98683 forholdt sig til denne bevisbyrde.

Nævnet oplyser her i kendelse 101914 på side 17 blandt andet følgende:

'Nævnet har lagt vægt på, at der efter Ankenævnet for Patienterstatningens afgørelse ikke ses at være fremkommet væsentlige nye lægelige oplysninger, hvorfor nævnet ikke grundlag for, at antage, at klageren vil kunne opnå et andet og mere gunstigt resultat ved domstolene'

Nævnet oplyser her i kendelse 95050 på side 17 blandt andet følgende:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på udfaldet af de tidligere ankenævnsager, og at nævnet i sin afgørelse af 3/6 2019 har fundet, at yderligere dækningsberettigende forhold over husforsikringen og ejerskifteforsikringen ikke er antageliggjort på en sådan måde, at nævnet kan pålægge selskabet at bekoste, at der indhentes uvildige, sagkyndige vurderinger af de anmeldte forhold.

Nævnet finder, at de af klagerne indhentede rapporter af december 2019, 1/6 2020, 10/6 2020 og sammenfattende notat af 23/6 2020 ikke kan føre til andet resultat. Nævnet be-

mærker, at det anførte i rapporterne om ejendommens afledning af regnvand ikke synes at konstituere dækningsberettigende skader i forhold til hverken ejerskifte- eller bygningsforsikringen.

Nævnet bemærker, at såfremt klagerne selv afholder udgiften til en isoleret bevisoptagelse, og denne bevisoptagelse viser, at klagerne har yderligere krav mod husforsikringen og/eller ejerskifteforsikringen, som husforsikringen og/eller ejerskifteforsikringen ikke vil anerkende, vil klagerne – ved en eventuel senere retssag mod ejerskifteforsikringen og/eller husforsikringen – have mulighed for tillige at få dækket udgiften til den isolerede bevisoptagelse af retshjælpsforsikringen.'

De oplyste 3 kendelser kan ses i bilag D, E og F.

Ankenævnet for forsikring har i kendelse 99103 forholdt sig til sagens samlede oplysninger, hertil også de bilag, notater og anbringender, som klageren har brugt som argumentation for, at få isoleret bevisoptagelse. Klageren har ikke fået medhold heri.

Det er på dette grundlag selskabets samlede vurdering, at klageren ikke har fremført dokumentation for, at der ved isoleret bevisoptagelse vil opnås en bedre og mere gunstig resultat end det, som nævnet er kommet frem til.

Selskabet kan på dette grundlag ikke give forhåndstilsagn til isoleret bevisoptagelse."

Klagerens advokat har i brev af 8/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet henviser til ankenævnets tidligere afgørelse 95050. Der skal til denne konkrete afgørelse bemærkes, at den vedrører en sag, hvor klager ikke havde indbragt sagen hvortil man søgte retshjælpsdækning for Ankenævnet for Forsikring, men ønskede syn og skøn uden at få sagen behandlet ved Ankenævnet for Forsikring. Dette er ikke tilfældet i denne sag, hvorfor sagerne ikke er sammenlignelige.

I nærværende sag har sagen været indbragt for Ankenævnet for Forsikring, hvor det gøres gældende, at der alene eller i hvert fald primært er henset til sagkyndige udtalelser fra forsikringsselskabets sagkyndige.

Såfremt praksis er eller bliver således, at der som det klare udgangspunkt ikke kan gives retshjælp til syn og skøn, når der ikke er givet medhold til en klager i Ankenævnet for Forsikring, gøres det gældende, at tankerne bag syn og skøn undermineres.

Forbrugere med retshjælpsdækning fraskrives derved som det klare udgangspunkt muligheden for at begære syn og skøn afholdt, og det bliver i stedet således, at forsikringsselskaber med deres næsten uanede økonomiske midler (endda betalt af forbrugerne selv) har mulighed for at indhente dyre ensidigt indhentede sagkyndige erklæringer fra deres egne og på ingen måde uvildige sagkyndige – hvilket netop er formålet at undgå med syn og skøn.

Ankenævnet får forelagt disse egenhændigt indhentede vurderinger og træffer afgørelse herudfra uden at den almindelige forbruger har samme mulighed for at indhente lignende sagkyndige vurderinger, idet ankenævnsbehandlingen - i modsætning til syn og skøn - ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er derfor afgørende for retssikkerheden, at såfremt der er usikkerhed om sagens faktum og de faglige vurderinger, som det er tilfældet i denne sag, gives forbrugeren mulighed for med dækning fra retshjælpsforsikringen at få en uvildig vurdering af de faglige spørgsmål i sagen fra en uvildig skønsmand.

Hverken Ankenævnet for Forsikring eller domstolene har netop ikke kompetencerne til at besvare sådanne faglige spørgsmål, hvorfor vi i dansk ret netop har muligheden for at afholde syn og skøn.

I nærværende sag foreligger der flere sagkyndige vurderinger som taler imod forsikringsselskabets ingeniørs vurderinger. Hertil kommer som nævnt, at der også ved denne ingeniørs vurdering er tvivl om levetiden af de pågældende byggematerialer og byggeteknikker.

I nærværende sag anfører Ankenævnet for Forsikring som begrundelse for deres afgørelse primært følgende:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kalksandsstensskallerne er påført facaden i 1977 og at det af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet bl.a. fremgår, at 'Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton. Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget ... Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differensbevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang'.

Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 i mail til selskabet af 2/10 2020 har anført, 'Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålmede kalksandsstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende 'normale' mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandsstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år.'

Det skal fortsat med henvisning hertil gøres gældende, at ankenævnet alene eller i hvert fald primært har lagt forsikringsselskabets ingeniørs vurderinger til grund i sagen. Det er dermed afgørende, at der gives mulighed for at få en uvildig skønsmand til at vurdere sagen herunder særligt den forventede levetid af de pågældende byggematerialer og byggemetode, da der er stor usikkerhed herom også hos forsikringsselskabets tekniske rådgivere.

Der skal henvises til at ingeniøren i ovennævnte citat eksempelvis skriver: *'Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår..'* og fortsætter *'vurderes levetiden alt andet lige at...'*. Denne usikkerhed bør komme klageren til grund, således at han med sin tegnede retshjælpsforsikring kan få en uvildig skønsmand til at vurdere sagen.

Desuden skal henvises til at en af forsikringsselskabets sagkyndige [ingeniør] har anført: *Der findes ikke levetidstabeller eller (så vidt undertegnede er bekendt med) erfaringer for, hvilken levetid, der kan forventes af teglskaller og klæbemateriale hertil, opsat udvendigt i facader'.*

Det gøres dermed gældende, at klagers sagkyndiges vurderinger kan være lige så korrekte som forsikringsselskabets.

Klager har desuden beskrevet flere fejl og usikkerheder, der har været i forsikringsselskabets vurderinger i sagen således:

'Tilstandsrapporten (nærværende sags bilag 2) beskriver på side 21 af 22 formuren som 'Formur - Tegl/kalksandsten' og altså ikke kalksandstensskaller. Tilstandsrapporten er dermed beskrevet forkert. I nærværende sags bilag 14 beder jeg igen om en forklaring på hvorfor de konsekvent bliver med ved at kalde facaden for bestående af teglskaller: 'Som jeg skriver i mit brev af 19 januar 2021, vil jeg gerne have en redegørelse for hvorfor [selskabets sagkyndige ingeniør] i hans rapport, noget gange kalder facaden for bestående af tegl og andre gange for kalksandsstensskaller. 2 vidt forskellige materialer. Hvorfor gør han det?'.

Jeg beder igen om en forklaring i nærværende sags bilag 16. Det svarer de endelig på i deres svar bilag 17, at det var en fejl og en tanketorsk, og jeg mener det sandsynliggør at det ikke er den eneste fejl og tanketorsk der har været i deres behandling af sagen. Det udløser et notat hos [ejerskifteforsikringsselskabet], som jeg vist ikke skulle ha' set, som man kan se på billedet bilag 27.

I en af mine mange klager til [ejerskifteforsikringsselskabet] i nærværende sags bilag 10 skriver jeg at:

Opmærksomhedspunkter i forbindelse med klagen.

- *Jeg er overrasket over at [selskabets sagkyndige ingeniør] i hans rapport konsekvent omtaler facaden som 'Teglskaller' når huset nu er beklædt med kalksandsstensskaller. Tegl er et helt, helt andet materiale end kalksandssten, og det kan ikke bare være en skrivefejl når [selskabets sagkyndige ingeniør] gentagne gange omtaler beklædningen som tegl. Tegl som [selskabets sagkyndige ingeniør] omtaler, er et bygningsmateriale af brændt ler, fx til mur- og tagsten samt rør og ornamenterede facadesten. Afhængigt af ler type og brænding er tegl rød, gul eller blåsort og kan desuden glaseres. Teglsten er et materiale med relativ lille temperatur udvidelseskoefficient*
- *Kalksandsten er en mursten, der ikke som de traditionelle mursten er lavet af ler, men derimod er fremstillet af en blanding af brændt kalk, sand og vand, hvor der bruges ca. 10 gange så meget sand som kalk. Stenene har samme mål som andre mursten og er letgenkendelige på farven, som er helt hvid eller hvidgrå. Kalksandssten er et materiale med relativ stor temperatur udvidelseskoefficient.*
- *Baseret på det faktum, er rapporten fejlbehæftet.*

Det til trods, beskriver [ejerskifteforsikringsselskabets] eksterne rådgiver [ingeniør], i 44 tilfælde i nærværende sags bilag 6, facaden som bestående af teglskaller. Ligeså forkert som i tilstandsrapporten.

[Selskabets sagkyndige ingeniør] slutter af med at skrive 'Der findes ikke levetidstabeller eller (så vidt undertegnede er bekendt med) erfaringer for, hvilken levetid, der kan forventes af teglskaller og klæbemateriale hertil, opsat udvendigt i facader.' og modsiger dermed [ejerskifteforsikringsselskabets] egen taksator/ansat.

I dokumentet 'skriver [ejerskifteforsikringsselskabets] 1. skadesudsendte (eller hvad så-dan én nu hedder) at '*Vurdering af hvorfor dette sker kan have flere årsager: Mangel på den rigtige klæber og mangel på tykkelse af klæber – manglende primning – ufaglig fremgangsmåde under daværende udførsel, manglende slibning mm.*', og dermed modsiges også her [ejerskifteforsikringsselskabets] egne taksator/ansat.'

Der vedhæftes desuden Homes SundhedsAttest (bilag 28) som klager fik udleveret i forbindelse med købet af ejendommen. Heraf fremgår på side 4, at facadens restlevetid er mere end 10 år. Dette er også med til at dokumentere, at den forventede restlevetid på facaden var væsentlig længere end forsikringsselskabet har gjort gældende, og er dermed også et bevis for, at der er tale om en skade på ejendommen, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er desuden med de sagkyndige vurderinger klager i denne sag har frembragt skabt stor usikkerhed om forsikringsselskabets tekniske vurderinger, og samtidig skabt stor sandsynlighed for at en uvildig skønsmand vil vurdere sagen til fordel for klager.

Forsikringsselskabet anfører i deres skrivelse af 30. juni 2025, at 'Klageren har på side 48 i kendelse udtalt, at klageren ikke har dokumenteret, at der var forhold på overtagelsestidspunkt, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

Det gøres gældende, at en sådan dokumentation sædvanligvis sikres ved syn og skøn, hvorfor det netop er afgørende for denne sag, at der gives retshjælp til afholdelse af syn og skøn. Klageren har derudover dokumenteret dette på den måde, det helt sædvanligvis sker, netop ved indhentelse af sagkyndige vurderinger, som støtter klagers påstand.

Disse vurderinger har som anført sammenholdt med usikkerheden hos forsikringsselskabets ingeniørs besvarelse medført, at det må anses for sandsynligt at et syn og skøn kan medføre et andet resultat."

Selskabet har i brev af 25/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren gør i sine bemærkninger gældende, at nævnet kendelse alene er truffet ud fra modpartens selskabs sagkyndige udtalelser, og at disse på ingen måde er uvildige eller har tilstrækkelig saglighed for kunne vurdere den konkrete sag.

Klageren vurderer på dette grundlag, at hvis selskabet i den konkrete sag ikke er forpligtet til at yde retshjælpsdækning til et syn og skøn, så vil det underminere tankerne bag syn & skøn.

Selskabets vurdering

Der er i den konkrete sag ikke nogen tvivl om, at klageren i kendelse 99103 ikke fik medhold af nævnet. I den konkrete kendelse henviste klageren til udtalelser fra bygningsingeniør, fra arkitekt fra murermestre og fra farvehandler.

Disse oplysninger er medtaget af nævnet i deres kendelse, og har været en del af det bevismateriale, som nævnet skulle vurdere deres udtalelse på. Nævnet er på dette grundlag kommet frem til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som skal dækkes af ejerskifteforsikring.

Nævnet har således slået fast, at i det samlede omfattende materiale ikke foreligger dokumentation for nogen skade eller mangel, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Nævnet fandt dette grundlag således ikke den usikkerhed, som klageren har gjort gældende i sine bemærkninger.

Selskabet har i deres nævnbesvarelse henvist til, at der ikke kan gives forhåndstilsagn til klagerens anmodning om retshjælpsdækning til syn og skøn.

En afvisning af forhåndstilsagn beror på, at klageren ikke fik medhold i nævnet, og at der ikke er tilkommet nye oplysninger fra klagerens side. Selskabet er fuldt ud opmærksom på, at klagerens ønske om et syn og skøn.

Det afgørende i den konkrete sag er dog, om selskabet er forpligtet til dække disse omkostninger.

Selskabet har i nævnbesvarelsen henvist til både nævnspraksis og litteratur, hvor det fremgår, at selskabet ikke er forpligtet til at give forhåndstilsagn til den videre førelse af sagen, hvis klageren ikke har fået medhold i nævnet, og der ikke er fremlagt nye oplysninger i sagen.

Selskabet vurderer på dette grundlag fortsat ikke, at klageren er berettiget til forhåndstilsagn og derved retshjælp til syn & skøn.

Dette skal naturligvis ikke afholde klageren i selv, at afholde udgiften til dette syn & skøn. Hvis klageren således efter endt syn & skøn og/eller efter en eventuelt endt retssag mod ejerskifteforsikringen skulle få medhold og derved erstatning/dækning af ejerskifteforsikringen, så har klageren mulighed for, at rette henvendelse til selskabet igen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Det fremgår bl.a. af nævnets kendelse 99.103:

"Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i 2014. Ejendommen er opført i 1957 med tilbygning i 1977. Klageren anmeldte den 12/3 2020, at huset alene var beklædt med kalksandsstensskaller og ikke hele sandsten, og at de yderste kalksandsstensskaller øverst på den udvendige beklædning var srukke og meget let faldt af.

Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af facaden og sagkyndig bi-stand. Klageren har blandt andet anført, at der foreligger en dækningsberettigende skade i form af kalksandsstensskaller, som falder af facaden/er løse og giver risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur/fugtindtrængen i boligen. Porebetonelementerne er ikke egnede som klimaskærm. Klageren har anført, at beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 2, om at ydervægge består af formur af tegl/kalksandsten og bagmur af letbeton, ikke er korrekt. Ydervæggene består af porebeton beklædt med kalksandsstensskaller – på østgavl dog udført med skalmur af kalksandsten. Han har også anført, at løse kalksandsstensskaller burde have været anført i tilstandsrapporten. Revnerne i facaderne, som er nævnt i tilstandsrapporten, burde have givet anledning til at advare om eventuelt løse skaller i forhold til underlaget i tilstandsrapporten. Husets handels-

værdi på købstidspunktet ville have været en anden, hvis forholdet havde været beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har i det hele henvist til udtalelser fra bygningsingeniør, fra arkitekt, fra murermestre og fra farvehandler.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at skallerne er limet på en pudset og malet overflade på facaden af den oprindelige del af huset, og at skallerne er limet direkte på porebetonen på tilbygningen. Det er derfor selskabets vurdering at den oprindelige klimaskærm fra 1957 vil kunne fungere uden de opsatte skaller. Forholdet går ikke udover hvad man kan forvente af et lignende forhold på en ejendom fra 1957 og 1977. Skallernes klæb har på tidspunktet for klagerens anmeldelse, holdt i 43 år. Det har formodningen imod sig, at skallerne har løsnet sig på grund af manglende eller forkert anvendt klæbemateriale, og der ses heller ikke at være opstået hindedannelse på det anvendte klæb – hvorfor klæbematerialet ikke har nået at tørre inden kalksandsstensskallerne blev påsat. Af vurdering fra ingeniør, indhentet af selskabet, fremgår det desuden, at årsagen til de løse skaller ikke skyldes manglende 'opripning' af underlaget, idet der også sås løse skaller på gavlen mod syd, hvor skallerne er opsat direkte på porebeton. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. punkt 16G. Der er tale om en lim der har holdt i mere end 43 år, og limen fungerer ikke længere. Limens levetid er angiveligt udløbet, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Klageren er derudover advaret om forholdet i tilstandsrapporten, hvor der med K1 betegnelse er angivet revner på sokkel og facade. I sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten har sælger derudover oplyst om en tidligere sætningsskade, som ikke er udbedret. Selskabet har desuden anført, at klageren først har anmeldt forholdet 6 år efter overtagelsen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/3 2020 fremgår det, at "Samtlige facader undtagen de to gavle som der er markeret med blå markering er løse og delvis nedfaldne skaller ... **Vurdering af hvorfor dette sker kan have flere årsager:** Mangel på den rigtige klæber og mangel på tykkelse af klæber – manglende primning – ufaglig fremgangsmåde under daværende udførsel, manglende slibning mm".

Af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet fremgår det, at "Ad 4) og 5): Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton. Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget. Forholdet forværres af, at der desuden er anvendt en relativ stærk og cementrig fugemørtel, idet temperaturudvidelseskoefficienten er større i cementrige mørtler sammenlignet med tilsvarende temperaturudvidelseskoefficienter i cementfattige mørtler. Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differens-bevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang".

Af mail med svar på selskabets spørgsmål til ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 fremgår bl.a.: "Det er min opfattelse, at revnedannelserne i facaderne (forstået som revnedannelser i porebetonen som teglskallerne er klæbet op på) i styrke og holdbarhedsmæssig forstand ikke påvirker mørtelfugen eller klæbematerialet bag teglskallerne. Fugt vil selvfølgelig kunne trænge

ind i revnerne, men da porebeton er et stærkt kapillarsugende materiale, vil evt. fugt hurtigt fordeles over en større zone/område i forhold til fugtindtrængningen og dermed er det min vurdering at evt. fugt som sådan ikke påvirker styrken eller levetiden i klæbematerialet. Så vidt det er undertegnede bekendt findes der ikke vedligeholdelsesvejledninger og/eller anvisninger på, hvorledes pålimede kalksandstensskaller i ydervægge skal efterses og vedligeholdes. For "almindeligt" murværk, at man jævnligt visuelt skal efterse facaderne, typisk med intervaller på 2-5 år, afhængigt af stand og beliggenhed, og hvis denne visuelle gennemgang fører til, at der skal foretages udbedringer, skal sådanne udbedringer iværksættes i takt med at forholdene observeres. Det vil være nærliggende, at "almindelige" regler for gennemgang og eftersyn af murværk også efterleves for murværk/ydervægge med pålimede kalksandstensskaller, som i den aktuelle sag. Løbende vedligehold af "almindeligt" facademurværk vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter, hvilket også skønnes at være tilfældet for murværk/ydervægge med pålimede kalksandstensskaller. Der findes ikke levetidstabeller for mørtelfugers forventede levetid, men undertegnede er af den opfattelse, at mørtelfuger i "almindeligt" murværk i reglen skal helt omfuges med 25-40 års intervaller, afhængigt af beliggenhed og vejrligspåvirkninger, hvor "25 års interval" svarer til huse uden udhæng i eksponeringsklasse MX3.2 og "40 års interval" vil typisk være huse med beskyttende tagudhæng i bynære områder. ... Kalksandsten er et materiale med relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed vurderes behov for omfugning af sådant murværk (eller kalksandstensskaller) at være noget lavere end ovennævnte intervaller. Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålimede kalksandstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende "normale" mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år."

Af udtalelse fra tekniker fra byggefirma af 26/10 2020 indhentet af klageren fremgår det, at "... , men hvis malingen ikke er ridset op, kan den virke dampbremsende og deraf give afskalninger af malingen. Jeg vil ikke klæbe skaller eller andet direkte på eksisterende maling, da malingen ikke er beregnet til at bære så stor en vægt. Jeg anbefaler derfor at malingen fjernes helt, inden der igen sættes skaller op".

Af notat over bygningssyn af juni 2021 fra arkitekt indhentet af klageren fremgår det, at "**Tilbygning fra 1978** ... Porebeton element i formuren sås, på det afskallede felt, med revne i selve elementet, hvilket antyder, at der sker/er sket bevægelser i muren. De konstaterede porebeton elementer er oprindelig beregnet til anvendelse i bagmure og skillevægge, men ikke til formur, idet de ikke er vandafvisende, men opsuger vandmængder i stærk grad, hvilket efterfølgende vandprøve påviser ... Prøven viser, at muren (porebetonen) suger meget vand, med aftagende mængde efter som porebetonen bliver mættet, som angivet i resultatet. Hvis de anvendte porebeton-elementer står frit til udvendig brug, vil de opsuge store mængder vand, især ved påvirkning af slagregn. Der vil endvidere ske vandindtrængning i de lodrette limfuger, som ses ikke at være udfyldte med lim, samt i de konstaterede revner i elementerne. Der vil ske afskalning af vandfyldt porebeton ved påvirkning af frost. Det må antages, at påklæbning af kalksandstensskallerne er foretaget for at etablere en regnskærm uden på porebetonen, da de som nævnt ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug. De løsnede kalksandstensskaller kan dels skyldes bevægelser i porebeton elementerne, idet der ved bevægelse i elementerne vil opstå spændinger i kalksandstensskallerne, som resulterer i brud fra porebetonen, og dels i manglende vedhæftning til underlaget ... Hvor kalksandstensskaller løsner sig fra porebetonen og der optræder revner i fugerne mellem

skallerne, vil der ved vandpåvirkning/slagregn m.v., ske ophobning af vand bag skallerne ... **Den oprindelige bygning fra 1957** ... Problematikkerne er her de samme som beskrevet under 'Tilbygning fra 1978' ... Med baggrund i den beskrevne tilstand af ydervæggene foreslås det at demontere kalksandstensskallerne og udføre en ny regnskærm på facaderne. Facaderne kan ikke tåle at stå ubeskyttet uden regnskærm".

Af tillæg til bygningssyn fra arkitekt af 29/6 2021 fremgår det, at "Jeg er enig i vurderingen af porebetonens kapilarsugende evne, men jeg er ikke enig i, at det ingen konsekvenser kan have. Ved frostpåvirkning, vil der i porebeton med stort vandindhold ske udvidelser, hvilket kan medføre frostsprængninger af porebetonen ... I det aktuelle forhold på [adresse] ses ikke dårlige fuger med behov for omfugning. Der er derimod opstået revner på grund af bevægelser og løsning fra underlaget. Det vil i øvrigt næppe være muligt at omfuge kalksandstensskallerne, idet kalksandstensskallerne optræder partielt løsnede fra underlaget. Regnskærmen vil med stor sandsynlighed falde ned ved en udfræsning af fuger".

Af udtalelse fra murermester2 af 12/8 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "... , jeg har svært ved at se, hvilken vedligeholdelse i skulle have udført, skallerne er så løse, at hvis i var begyndt at pille i det, ville store flader falde ned ... 5/ Som huset ser ud nu, er min vurdering at hvis skallerne ikke demonteres nu, vil de falde af, af sig selv i nær fremtid. De er løse, så mange steder at vind og vejr, vil gøre at det kun bliver værre".

Af svar på klagerens spørgsmål fra murermester1 af 7/2 2022 fremgår det, at "*Jeg vil til hver en tid fraråde at montere skaller eller fliser for den sags skyld på en malet overflade. Hvis resultatet skal blive godt skal det monteres efter fjernelse af malingen ... Det er meget sandsynligt at skallerne har løsnet sig på grund af den malede overflade. Flere steder ses det at dele af porebetonen sidder fast på skallerne der har løsnet sig det skyldes formentlig at den anvendte porebeton er beregnet til indvendig brug. Jernet i porebetonen er IKKE rustfri hvilket medfører at det rustet og derved ekspanderer og får porebetonen til at revne ...* Er der så en sandsynlighed for at kalksandstensskallerne allerede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og altså inden vi overtager huset i 2014, er begyndt at løsne sig? *Jeg vil mene det er begyndt stille og roligt efter endt montage i 1978 og at der derfor har været mange steder hvor skallerne har været løse hvor der er lavet tilstandsrapport ...* Spørgsmål 3.2: Kan man vedligeholde en facade bestående af kalksandstensskaller, hvis de har løsnet sig fra den bagvedliggende overflade de er påklæbet? *Man kan IKKE vedligeholde en væg af skaller der har løsnet sig fra det bagved liggende. Så er det at pille skallerne af og rense i bund og montere det igen ...* Spørgsmål 5.3: Vil du vurdere at der er en risiko eller sandsynlighed for at der kan forårsages skade på den bagvedliggende ubeskyttede mur hvis ikke der forefindes facade af en regnskærm eller klimaskærm. *Ja det er meget usandsynligt at porebetonen ikke tager skade hvis det står på i længere tid ...* Spørgsmål 6.4: Er der en nærliggende risiko eller sandsynlighed for at en defekt eller manglende klimaskærm, kan gøre skade på en ubehandlet mur bestående af Siporex betonblokke? *Ja de vil suge fugt op på sigt blive ødelagt af frost*".

Af udtalelse fra byggekonsulent af 17/3 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Afskalningerne skyldes formentligt, at porebetonen opløses pga. salte opstået i en ikke lavalkali klæber og porebeton. Dette fænomen kaldes en alkalisk reaktion som opstår når der er fugt til stede. Ligeledes kan dette skyldes en muligt forkert udført konstruktion ift. det statiske som har medført fugtindtrængning til porebeton".

Af udtalelse fra farvehandler af 19/4 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Som fladerne fremstår nu ses mange revnedannelser mellem kalksandstensskallerne og fugemørtlen. Disse rener kan ophobe fugt som ved vintertid udløser frostsprængninger, med slip og/eller afskalninger".

Af udtalelse fra bygningsingeniør af 5/5 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Det ses at vedhæftningen er svigtet i laget mellem malerbehandling og porebeton. På den baggrund vurderes det, at underlaget ikke har været tilstrækkeligt afrenset før montage af skallerne. På tilbygningen, hvor skadesbilledet er mest tydeligt, er skallerne monteret direkte på de væghøje porebetonelementer. Montagelimen (mørtel / klæb) har stort set ingen vedhæftning på porebetonelementerne. Dels tyder dette på, at porebetonelementerne ikke har været forbehandlet med primer inden opsætning af skallerne. Dels vurderes tilbygningen ikke at være opført byggeteknisk korrekt ... 2. Kan det sandsynliggøres at facaden bestående af kalksandsten skaller var løse allerede ved vores overtagelse af ejendommen? o Ja. Særligt ved tilbygningen synes skaderne at være af ældre dato. Der ses også ældre reparationer i facaderne, som indikerer at der tidligere har været problemer ... 4. Er der en nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis ikke forholdet med den bestående løse facade af kalksandsten skaller, udbedres? ... o Ja. Udover de kosmetiske skader er der også overhængende risiko for forværring af eksisterende skader og risiko for følgeskader. På den oprindelige bygning er der risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur, idet malerbehandlingen ikke længere er intakt. Der er risiko for yderligere skader (afskalning) på skallerne fra fugt og frost. Særligt tilbygningen kræver øjeblikkelig udbedring. De anvendte rumhøje porebetonelementer er ikke egnede som klimaskærm. Dette, sammen med den omfattende revnedannelse i bagvæg og skaller, vil medføre fugtindtrængen i boligen med deraf følgende risiko for skimmel og råd i organiske materialer".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14a fremgår det, at forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

Af punkt 15.C fremgår det, at 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ... Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af punkt 16. A fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ..., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Af punkt 16. G fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C. Af punkt 16.H fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

Ifølge punkt 16.L dækker forsikringen ikke det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør 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.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid, jf. punkt. 16.H. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kalksandsstensskallerne er påført facaden i 1977 og at det af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet bl.a. fremgår, at "Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton. Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget ... Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differensbevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang".

Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 i mail til selskabet af 2/10 2020 har anført, "Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålmede kalksandsstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende "normale" mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandsstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år."

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen.

Hvad angår det, som klageren har anført om, at facaden består af kalksandsstensskaller og ikke kalksandsten, som anført i tilstandsrapporten, bemærker nævnet, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand alene som følge af, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.L.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og frem-

Ankenævnet for Forsikring

17.

103552

mest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomisk værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand.

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

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

3.1 Tvist

Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunnet løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.

Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig advokatrådgivning.

3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter Trygs opfattelse ikke er rimelig grund, skal Tryg begrunde det.

...

6. Hvilke omkostninger er dækket

Følgende omkostninger er omfattet af retshjælpsdækningen:

...

c) Omkostninger til syn og skøn udmeldt af retten"

Nævnet udtaler:

Klageren har den 11/4 2024 anmodet om retshjælpsdækning til en retssag mod klagerens ejerskifteforsikringsselskab, der har afvist at dække udbedringen af ejendommens facader. Spørgsmålet om ejerskifteforsikringsselskabets afvisning er tidligere afgjort af nævnet i kendelse 99.103 af 12/4 2023, hvor klageren ikke fik medhold. Det indklagede selskab har afvist at give forhåndstilsagn til retshjælpsdækning. Klageren har indbragt sagen for domstolene. Sagen ved domstolene er sat i bero, indtil der er truffet afgørelse af nævnet.

Klageren har anført, at nævnet i sag 99.103 alene eller i hvert fald primært har lagt vægt på ejerskifteforsikringens ingeniørs vurderinger, at der foreligger flere sagkyndige vurderinger,

som taler imod ingeniørens vurderinger, og at der er usikkerhed om sagens faktum og de faglige vurderinger. Klageren har anført, at det må anses for sandsynligt, at et syn og skøn kan medføre et andet resultat. Klageren skal derfor have mulighed for at få en uvildig vurdering fra en skønsmand dækket af retshjælpforsikringen, da hverken nævnet eller domstolene har kompetencerne til at bevare faglige spørgsmål. Klageren har anført, at "såfremt praksis er eller bliver således, at der som det klare udgangspunkt ikke kan gives retshjælp til syn og skøn, når der ikke er givet medhold til en klager i Ankenævnet for Forsikring, gøres det gældende, at tankerne bag syn og skøn undermineres". Klageren har fremlagt "Home SundhedsAttest", som han har fået udleveret i forbindelse med købet af ejendommen, hvoraf det fremgår, at facadens restlevetid er mere end 10 år. Klageren har anført, at "dette er også med til at dokumentere, at den forventede restlevetid på facaden var væsentlig længere end forsikringsselskabet har gjort gældende, og er dermed også et bevis for, at der er tale om en skade på ejendommen, som er dækket af ejerskifteforsikringen".

Selskabet har anført, at klageren i sag 99103 mod ejerskifteforsikringsselskabet henviste til udtalelser fra sagkyndige – herunder en bygningsingeniør, en arkitekt, en farvehandler og murer-mestre – at disse oplysninger var en del af bevismaterialet i sagen, og at klageren ikke fik medhold. Selskabet har videre anført, at der ikke er tilkommet nye oplysninger fra klagerens side. Der er derfor ikke rimelig grund til at føre en retssag mod klagerens ejerskifteforsikring eller foretaget isoleret bevisoptagelse. Selskabet har oplyst, at "dette skal naturligvis ikke afholde klageren i selv at afholde udgiften til dette syn & skøn. Hvis klageren således efter endt syn & skøn og/eller efter en eventuelt endt retssag mod ejerskifteforsikringen skulle få medhold og derved erstatning/dækning af ejerskifteforsikringen, så har klageren mulighed for, at rette henvendelse til selskabet igen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at "det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift".

Ankenævnet for Forsikring

19.

103552

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.c), at omkostninger til syn og skøn udmeldt af retten er omfattet af retshjælpsforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er rimelig grund til at indbringe sagen mod ejerskifterforsikringsselskabet for domstolene, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 eller at iværksætte isoleret bevisoptagelse ved retten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.c). Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på udfaldet af den tidligere ankenævnssag. Nævnet fandt i sag 99.103, at det ikke var grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen afviste dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækkede forhold, der kun bestod i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 16.H.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er fremkommet sådanne nye oplysninger i sagen, der giver anledning til at antage, at en retssag vil medføre et for klageren mere gunstigt resultat.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at "hvis klageren således efter endt syn & skøn og/eller efter en eventuelt endt retssag mod ejerskifteforsikringen skulle få medhold og derved erstatning/dækning af ejerskifteforsikringen, så har klageren mulighed for, at rette henvendelse til selskabet igen".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

103552

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings