

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 104150:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 16/8 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved køb af hus er vi bekendt med sætningsskader og afskalning på ydermure. Gavle med skader er udbedret og lavet, men på frontspidsen, blev vi stoppet af mureren, da han mente vi skulle lukke tagplader op, for at se årsagen til revnen på tværs. Derfor tog vi fat i forsikringen igen, og med en byggesagkyndig udtalelse Bilag vedlagt. konstateres det at det er en fejl i tagkonstruktionen. Men forsikringsselskabet afviste igen, da de stadig mener det er sætningsskade, som tidligere er afvist.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

at Dansk Boligforsikring skal udføre og registrering af skaden på tagkonstruktionen og betale for arbejde som skal sikre at der ikke sker yderligere skader."

Selskabet har i brev af 21/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på murværk på ejendommens facader samt forhold ved tagkonstruktionen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ud over oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har påvist, at forholdene udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil har DBF også afvist dækning med henvisning til, at kravene er forældede.

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

104150

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1921, beliggende ... den 1. februar 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 24. august 2020. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 1. juni 2021 og dermed 4 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at muren mellem stueplan og 1. sal på kvistfront havde slået en bule ud. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag D**.

Den 15. juni 2021 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent det anmeldte forhold samt forhold ved tagkonstruktionen, som klager anmeldte ved besigtigelsen. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E** og fotos tilknyttet notatet som **bilag F**.

Den 22. november 2021 meddelte DBF, at måden tagkonstruktionen var udført på ikke var årsagen til den anmeldte skade og afviste samlet, at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen.

Klager vendte herefter tilbage den 12. maj 2025 og oplyste, at det så ud til, at det var tagkonstruktionen, som var årsagen til skaderne på facaden.

Den 14. maj 2025 afslog DBF at genoptage skadebehandlingen, da de anmeldte forhold var forældede.

Den 18. maj 2025 anmodede klager DBF om at genoptage sagsbehandlingen og vedlagde et notat fra rådgiver, som er fremlagt af klager, hvorefter DBF's skadeafdeling den 20. maj 2025 fastholdt afgørelsen.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 18. juni 2025 fastholdt dækningsafslaget.

Den samlede korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Sammen med indsigelserne fremsendte klager notater fra sin rådgiver, som er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Skævheder på facade og tagkonstruktionen

Klager kræver, at DBF skal dække skader på tagkonstruktionen, som efter klagers opfattelse er årsagen til skader og skævheder ved ejendommens facade mod syd.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2021 ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1921. Taget er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med lægder, afstandslister og undertag. Facaderne er udført med filsede overflader og mursten samt med hulmur.

Der er på et tidspunkt lagt ny tagbelægning med sortglaseret teglsten, hvor der er etableret ekstra spær af typen K18, som er lasket på den ene side af de oprindelige spær.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 1. juli 2021 konstateret (bilag E), at muren mod syd står relativt skævt omkring kvisten/frontspidsen, hvor der også er en del revner. Enkelte starter ved soklen og andre længere oppe på murværket. Ved et af stikkene over vinduerne på 1. sal, er murværket presset ind mod hulmuren.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende det anmeldte forhold:

1.3 Skotrender/inddækninger. K3. Der er utætheder mellem zinkbeklædning og murværk. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner K3 beskriver kritiske skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle. K2. Der er sætningsrevner i murværk. Bia. på kvistfront. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: Revner vil kunne optræde igen efter evt reparation.

K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Hertil har sælgeren i sælgeroplysningernes pkt. 4.3 svaret følgende på, om sælgeren har kendskab til, om der er eller har været sætningsrevne mv.: *ja i ydervæggen mod syd nej det er ikke udbedret*

Klager har ikke fremlagt dokumentation på, at skaderne eller årsagen hertil beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 1.3 samt 2.1 er udbedret af klager nu over 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

DBF finder det derfor ikke overraskende, at der nu 4 år efter overtagelsen fortsat forekommer alvorlige skader på murværket mod syd samt udvikling af skaderne i form af skævheder.

Skaderne samt årsagen hertil er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager har i forbindelse med besigtigelsen af DBF's besigtigelseskonsulent anmeldt, at klagers murer mener, at årsagen til skaderne på facaden mod syd skyldes, at tagbelægningen er for tung.

Hertil har klager efterfølgende fremlagt flere notater fra sin rådgiver, som bl.a. i rapport fra den 16. maj 2025 gør gældende, at årsagen til skaderne på facaden mod syd skyldes svigt i tagkonstruktionen, hvor enkelte spær er skredet ud og har trukket muren med ud.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 15. juni 2021 besigtiget tagrummet og har i den forbindelse ikke konstateret nogen former for skader og har heller ikke be-

mærket skader indvendigt, som kunne tyde på, at måden tagkonstruktionen er udført på udgør nærliggende risiko for skade.

Konsulenten oplyser i den forbindelse, at ejendommens tag, jf. en indhentet salgsopstilling fra 2002, på daværende tidspunkt har været belagt med tagsten og derfor har været belagt med et tungt tag i adskillige år.

Når taget har været belagt med et tungt tag i mange år, og der ikke er synlige skader i tagrummet, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at måden tagkonstruktionen er udført på udgør nærliggende risiko for skade og derfor heller ikke er årsag til revnerne og skaderne i facaden mod syd.

Hvis ankenævnet finder, at klager har påvist, at årsagen til skaderne nævnt i tilstandsrapporten er måden tagkonstruktionen er udført på, gør DBF gældende, at skaderne på facaderne er nævnt i tilstandsrapporten og DBF af den grund hverken dækker skaderne samt årsagen hertil.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 1. februar 2021 var forhold ved ejendommens facader samt tagkonstruktion, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Forældelse

Jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 fremgår det, at 'Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6'.

I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen. Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato en forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Klager har den 1. juni 2021 anmeldt, at muren mellem stueplan og buler ud (bilag C). Ved besigtigelsen den 1. juli 2021 har klager anmeldt til besigtigelseskonsulenten (bilag E), at taget er besigtiget af klagers murer, som mener, at taget er for tungt, hvilket kan være årsagen til muren buler ud.

DBF's besigtigelseskonsulent besigtiger derfor også tagrummet samt lofter indvendigt i ejendommen og finder i den forbindelse ingen skader ved tagkonstruktionen eller indvendigt. DBF har på baggrund af oplysningerne fra besigtigelsen den 22. november 2021 samlet afvist dækning af de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen samt facaden mod syd.

Når klager ved besigtigelsen den 1. juli 2021 har anmeldt, at måden tagkonstruktionen er udført på, ifølge klagers opfattelse, er årsagen til skaderne ved facaderne og DBF efterfølgende den 22. november 2021 har afvist dækning, gør DBF samlet gældende, at klagers krav senest er forældet 1. juli 2024 og derfor var forældet på tidspunktet for klagers genanmeldelse af forhold ved tagkonstruktionen den 12. maj 2025, jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Samlet bør klagers krav derfor afvises."

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

104150

Ankenævnet for Forsikring

7.

104150

Af civilingeniørs brev af 28/10 2025 indhentet af klageren og fremlagt som partsindlæg fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af det materiale som Dansk Boligforsikring har fremlagt, kan jeg komme med følgende kommentarer til sagen. Der nævnes i tilstandsrapporten at der er sætningsskader bl.a. ved kvistfronten:

I tilstandsrapporten er bl.a. anført:

*2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Alvorlige skader Der er sætningsrevner i murværk. Bl.a. på kvistfront. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: Revner vil kunne optræde igen efter evt reparation. **Alvorlige skader** Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.*

Forsikringstageren tilkalder en murer som skal udbedre de nævnte sætningsskader.

Skaden på facaden ved kvistfronten vil mureren ikke udbedre da han vurderer at revnerne ikke skyldes sætninger, men nærmere en fejl i tagkonstruktionen. Muren buler ud ved tagkanten, og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringstageren kontakter ejerskifteforsikringen som sender en konsulent, der skal undersøge forholdet. Konsulenten foretager en visuel undersøgelse og konkluderer at revnerne og udbulingen skyldes en sætningsskade som anført i tilstandsrapporten. Skaden er derfor ikke dækningsberettiget.

Forsikringstageren har tillid til konsulentens vurdering.

Udbedringen af revnerne sættes på pause, da man ikke ved hvordan facaden skal repareres.

I 2025 iværksætter forsikringstageren en undersøgelse af skaden. Ved fjernelse af nogle få tagsten kan det ses, at mindst et tagspær er brudt i samlingen mellem tagspær og træbjælke i etagedækket over stueetagen. Spærfoden er skredet ud og trykker på facademurværket.

Som rådgivende ingeniør dokumenterer jeg forholdet i mit notat dateret 11.05.2025. I samme notat vurderer jeg, at der ikke er tegn på væsentlige sætninger og de synlige revner i facademurværket primært skyldes den vandrette udskridning af tagspæret.

Efter gennemgang af foreliggende fotos af ejendommen kan jeg konstatere at der er blevet udført en betydelig ombygning af ejendommen, formentligt samtidigt med renovering af tagkonstruktionen. Det ses bl.a. at 3-fagsvinduet i stueetagen under kvistfronten er ændret til et 2-fagsvindue og 2 skorstene og 2 kviste er blevet fjernet. En ombygning som ikke er dokumenteret, men udført af den tidligere ejer som selvbyg uden byggetilladelse.

Jeg vurderer at det er sandsynligt at der i forbindelse med ombygningen kan være ændret på bærende skillevægge i stueetagen.

Forsikringstageren kontakter igen ejerskifteforsikringen og vedhæfter min rapport.

Forsikringsselskabet meddeler umiddelbart efter henvendelsen at forholdet er forældet. Der henvises i den forbindelse til forsikringsaftalelovens §29 stk. 1 samt forældelseslovens §2 og §3 hvor forældelsesfristen er 3 år. Jeg er ikke jurist og skal derfor ikke udtale mig om hvordan man kan tegne en ejerskifteforsikring der gælder i 10 år og ikke samtidigt blive orienteret om at man kan blive ramt af en forældelsesfrist på 3 år? Nu er det særligt uforståeligt da forsikringsselskabet jo aldrig tidligere har godkendt at der er skade på tagkonstruktionen. Skaden må derfor betragtes som en ny skade.

En af ejerskifteforsikringens jurister forsøger ganske vist i mail sendt d. 18.06.2025 at belære forsikringstageren om at sætningsskader også kan vise sig som en vandret bevægelse af tagkonstruktionen:

Citat: 'I er blevet oplyst om at der er sætninger, hvilket således både kan være vandrette og lodrette sætninger. Henset til dette, mener jeg, i overensstemmelse med skadebehandlerens afgørelse fra 2021, at anmærkningen i er korrekt beskrevet for så vidt angår revnerne i murværket som skyldes sætninger.'

Jeg har i mine 48 år som konstruktionsingeniør aldrig hørt noget lignende vrøvl. En 'sætningsskade' er i faglitteraturen og i daglig tale klart defineret som en skade der opstår på grund af en lodret bevægelse af fundamentet pga. f.eks. blød bund.

Den vandrette deformation/udbulning af facademures er opstået som følge af et brud i en samling med deraf følgende udskridning af tagspær.

Forsikringstageren har tidligere meddelt forsikringen, at der tilsyneladende ikke er tale om en sætningsskade, men måske en skade i tagkonstruktionen. Det blev afvist af forsikringen og forsikringen kan derfor ikke påberåbe sig forældelse. Det var forsikringstageren der måtte iværksætte en undersøgelse af forholdet da forsikringsselskabet ikke evnede/ønskede at vurdere skaden korrekt.

En K2 skade er i øvrigt defineret i tilstandsrapporten jf. foranstående udskrift som en skade der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele – hvordan kan en sætningsskade i facademuren så stamme fra et brud i en samling i tagkonstruktionen?

Konklusion:

Ankenævnet bedes vurdere om det registrerede brud i tagspærrets fastgørelse og spærrets udskridning er beskrevet korrekt med den formulering som er benyttet i tilstandsrapporten og nævnt øverst i dette brev?

Ifølge policens pkt. 4.1 så skal forsikringen dække et forhold hvis forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes vurdere om der kan opstå forældelse i den aktuelle sag når skadens årsag og omfang ikke tidligere har været kendt. Forsikringsselskabets konsulent har efter sin besigtigelse direkte afvist at skaden kunne skyldes fejl i tagkonstruktionen.

Ankenævnet bedes anmode Dansk Boligforsikring om at udføre en seriøs registrering af skaden på tagkonstruktionen og betale for arbejder som dels skal sikre at der ikke sker yderligere skader og dels skal afhjælpe de skader som kan registreres på nuværende tidspunkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 24/8 2020 fremgår bl.a.:

"Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.8 Spær og lægter K1

Der ses spor af fugt på spær og undertag ved vesgavl i loftrum Note: Der vurderes at være tale om periodevis kondensdannelse. Der kunne ikke registreres opfugtning

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2

Der er sætningsrevner i murværk. Bia. på kvistfront. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: Revner vil kunne optræde igen efter evt reparation

...

B Andet

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.8 Spær og lægter K2

Der er konstateret nedbrydning i brædderunderlag for ældre tagpap.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2

Der kan ses sætningsrevner i ydervægge. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: En del af årsagen vurderes at være forventelige sætninger gennem tiderne

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

4.3 Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

ja i ydervægen mod syd nej det er ikke udbedret."

Af skadeanmeldelse af 1/6 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) søndag, 30 maj 2021

Hvordan blev skaden opdaget mandag den 31. maj 2021, da muren var på besøg for at give tilbud på sandblæsning.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Muren mellem stueplan og 1. sal på kvistfront har slået en bule ud, vores murer siger det kan rettes med noget jern og omlægning af nogen sten."

Af besigtigelsesnotat af 1/7 2021 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato 15. juni 2021

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Facaden af muret kvist har en gennemgående bulle/skævhed i murværket i området omkring etageadskillelsen/tagfoden.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Besigtigelsen forgik i bygnings nr. 1. bygn. A. delvis udefra på huses sydside, og indv. i tagrummet. [fotografi]

Konstruktion/opbygning:

Huses tagkonstruktion er opført som følgende:

Sortglaseret teglsten (Økonomi sten)

Taglægger

Afstandsliste

Tag dug banavare

Oprindelig spær som er genoprettet med K 18 spær træ

Isolering lægger vandret

Ingen gangbro

Huses facader er opført som følgende:

Filset overflader

Røde massive mursten

Muligt hulrum

Bagmur

Vægpuds

Væv og maling

Beskrivelse:

Inde: pga. mureren mener at tagkonstruktionerne er for tung, og derfor presser sig ned på huses facade gennemgås taget også indefra. Men der er ikke etableret gangbro, så man kan gå rundt oppe på loftet. dog lægger er nogle plader som man kan kravle/gå på og det kan ses at man har genoprettet taget med K 18 spær træ som er lasket på den ene side af de oprindelig spær. Men ellers er der ikke skader at se heroppe fra se foto indvendigt i stueplan – 1. sal og tagrummet nr. 1 – 20)

Ude: Ved besigtigelsen af huses syd side, har kunde forinden haft en murer ude for at genoprette de punkter som fremgår af TR. i den forbindelse opdager han at selve muren står relativ skævt i området omkring kvisten/frondbroen. Ved gennemgang af facaden kan der i området omkring kvisten (også i stueplan) ses en del revner enkelte starter ved sokkel andre længer oppe på murværket. Ved et af stikkene over vinduerne 1. sal kan det set ud til at murværket er presset ind imod hulmuren, og der ses også andre revner omkring hjørnerne m.m. på 1. sal. I stueetagen er der som før nævnt revner som starter ved sokkelen uden for lægmuren. Og andre steder starter den inde for lægmureren. Den aktuelle skade består i at murværket i området omkring muret kvist og facade i stueplan er skæv og primært hælder udad (nr. 1-60). Kunden forklarer at de har haft en murer ude som mener at taget er for tungt ift. hvordan det oprindelig tag har vejet. Og dette kan væ-

re forklaringen til problemet. Og han mener at man skal forstærke murværket med indvendigt stålbeslag/konstruktion for at fikse murværket ordentligt.

Konklusion:

Årsagen til dels skævheder og revner findes i den sætning som er nævnt i TR. Sælger oplyser at man har kendskab til en udarbejder GEO rapport men kan ikke se den nogle steder. Jeg har været inde på filarkivet og her ses der en salgsoptstilling fra 2002 hvor taget **også er at tegl muligvis en form for betontegl. Så huses har altså altid haft tegl på. Så tænker ikke dette er selve årsagen til skævheden i facaden.**

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1921, og ydermurene er fra den tid. Tagkonstruktionen er også fra den tid men er i forbindelse med lægning af nyt tag genoprettet med ekstra spær træ. Fra ca. 2015 det samme er gældende for filsen som er lagt på facaderne af hovedhuset.

Af selskabets mail af 22/11 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse efter konsulent ... har været ude på ejendommen d. 15. juni 2021 og besigtige forholdet murværket på kvistfrostten har slået en bule ud konstateret af din murer ved udarbejdelse af tilbud på sandblæsning af facader.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Konsulenten oplyser, at tagkonstruktion består af sortglaseret teglsten, taglægter, afstandslist, undertag af banevare, oprindelige spær genoprettet med K18 spærtræ og isolering. Husets ydre facader består af filtset overflader på massive murværk.

Huset er opført i 1921, hvor ydermurene og tagkonstruktionens oprindelige spærkonstruktion vurderes at være fra. Der ses at være ansøgt om ny tagbelægning i 2002 jf. weblager, men ud fra satellitbilleder ses der en ny tagbelægning værende opført i perioden omkring 2005-2008, hvorfor på laskning af tømmer på spærtræ ligeledes vurderes være udført i samme periode. Dette vurderes også at være tilfældet med filsen på hovedhusets facader.

Konsulentens oplyser, at den udvendige besigtigelse primært foregik på husets sydside og den indvendige besigtigelse i huset primært i tagrummet, da det skulle være oplyst, at din murer mener at tagkonstruktionen er for tung, og derfor presses ned på husets facader.

Konsulenten bemærker at der ved den indvendige besigtigelse af tagrummet ikke er etableret en gangbro, så det er muligt at gå rundt oppe på loftet, dog har det været muligt at kravle/gå på nogen plader hvorfra det kan ses at man har genoprettet taget med K18 spærtræ, som er lasket på den ene side af de oprindelige spær. Der kan ikke konstateres skader indvendigt i tagrummet eller ved 1. plan og stueplan.

Ved den udvendige besigtigelse af husets sydside, kan der i området omkring kvistfronten ses en del revner, hvor enkelte revner starter ved sokkel og andre længere oppe på murværket omkring kvisten. Der kan ved et af murstikkene over vinduerne ved 1. sal ses tegn på at murværket er med

skævheder, og der ses også andre revner omkring hjørnerne på 1. sal samt generelt på facaden. I stueetagen ses ligeledes at der revner langs soklen uden for læmuren.

Årsagen til skævhederne og revner vurderes at skyldes sætningerne, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Der fremgår af tilstandsrapportens s. 8 pkt. 2.1 Facader/gavle en K2-anmærkning omkring sætningsrevner i murværk bl.a. på kvistfront m.m.

En K2-anmærkning er en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Man bør derfor få undersøgt forholdene nærmere og udbedret disse forholdsvist hurtigt.

Samtidig skal det bemærkes, at i tilstandsrapportens s. 16 under sælgeroplysningernes pkt. 3 og 4 også fremgår oplysninger omkring skader i frontspidsen mod syd samt der i ydervæggen mod syd ikke er udbedret sætningsrevner.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten jf. betingelsernes pkt. 4.1. Det skyldes, at man som køber er gjort opmærksom på forholdet og dermed har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning samt få det undersøgt inden gennemførelse af købsaftalen.

Konsulenten er ved besigtigelsen blevet oplyst at du har kendskab til at der tidligere er udarbejdet en GEO-tekniskrapport for ejendommen, som ikke kunne fremskaffes. Det kan ved gennemgang af byggesager på weblager konstateres at ejendommen også tidligere har haft et tegltag og der ses ud fra det foreliggende ikke et belæg for at tagtypen i sig selv er årsagen til de konstaterede revner samtidig med at spærkonstruktionen også ses værende forstærket."

Af brev af 11/5 2025 fra civilingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr.: Ejendommen ...

Jeg har d. 07.05.2025 besigtiget skade på facademurværket. Inden besigtigelsen var der lavet åbning i taget så samlingen mellem tagspær, bjælkelag og facademurværket kunne ses ved de to spær som ligger tættest på frontspidsens vestside.

[fotografi]

Jf. foreliggende tilstandsrapport er revnerne i facaden opstået på grund af sætninger i fundamenterne. Det oplyses endvidere i tilstandsrapporten at der er udført geotekniske undersøgelser, men der foreligger ikke nogen geoteknisk rapport.

Revnernes forløb og den relativt store udbøjning af facademurværket tyder ikke umiddelbart på at der er tale om sætningsskader.

Formålet med besigtigelsen var derfor at afklare årsagen til de synlige deformationer og revner i facademurværket.

Ved besigtigelsen kunne det ses at spærerne var skredet ud og trykkede direkte på murværket. Den oprindelige tapsamling mellem spærhoved og gulvbjælke var brudt og taphullet i bjælken var synligt som vist på følgende foto:

[fotografi]

Det vides ikke om spærene er blevet forstærket eller om der fortsat er risiko for yderligere udskridning af spærene. Der ses udbøjning af facademurværket på begge sider af frontspidsen og frontspidsens facade er trykket ud i siderne så muren danner en kraftig bue som jeg har forsøgt at vise på følgende foto:

[fotografi]

Deformationerne i frontspidsens facademur har medført at vindueshullerne er blevet lidt bredere og standerskiftet over vinduet derved har mistet sin bæreevne og nu reelt bæres på selve vinduet.

[fotografi]

Årsagen til spærenes udskridning kendes ikke, men det kan udelukkes at udskridningen skyldes sætninger i fundamenterne.

Jf. oplysninger fra weblager.dk blev der i 2002 ansøgt om byggetilladelse til en ombygning som skulle omfatte udskiftning af tag og vinduer i stueetagen. Bygningsmyndigheden meddelte ansøgeren at der ikke er behov for byggetilladelse til de anførte arbejder. Jf. tilstandsrapporten oplyser den daværende ejer at der var udført en ombygning som delvis selvbyg. I forbindelse med byggesagen havde den daværende ejer bl.a. fremsendt foto af facaden samt en plantegning af stueetagen.

Foto af sydfacade før ombygning

[fotografi]

Plantegning af stueetagen:

[fotografi]

Det ses at 3-fagsvinduet i stueetagen på fotoet er ændret til et 2-fagsvindue på planen. Der er i dag et 2-fagsvindue i facaden. De 2 skorstene og begge kviste er blevet fjernet. Der er altså udført flere arbejder på ejendommen end blot udskiftning af tag og vinduer. På plantegningen er der vist en indvendig skillevæg hvor 3.fags vinduet har været. Denne skillevæg må være ny og opsat efter ændringen af vinduet. Det virker også usædvanligt at der ikke er flere skillevægge. En længde på godt 9 meter er usædvanlig i en stue opført i 1921. På baggrund af ovenstående er det min vurdering at den tidligere ejer, uden byggetilladelse, har udført væsentlige ombygninger som har medført svækkelser i de bærende konstruktioner. På grund af ændringerne er der opstået overbelastning af tagspærene nærmest frontspidsen og der er sket brud i samlingerne mellem spær og bjælkelag. Det må antages at brudene er opstået i forbindelse med ombygningen da det virker usandsynligt at man påbegynder en udskiftning af tagbelægningen uden først at udbedre skaderne på tagspær og facademurværket. Der er behov for yderligere undersøgelser for at fastlægge omfanget af skaderne og projektere en sikker udbedring.

Jf. ejerskifte policen gælder bl.a. følgende punkter:

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det er min opfattelse at forholdet har været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der gives karakteren K2 og det oplyses at der er tale om sætningsskader. I tilstandsrapportens side 8 er anført følgende forklaring af karakteren K2:

[skærbillede]

Den aktuelle skade på murværket er ikke isoleret til murværket. Skaden er en følgeskade som skyldes fejl i tagkonstruktionen. Udbøjningerne af murværket er ikke nævnt. Hvis den byggesagkyndige havde set eller fået oplysning om deformationerne af ejeren så burde skaderne ikke være blevet benævnt som sætningsskader og karakteren ville have været K3 eller UN."

Af klagerens mail af 12/5 2025 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har haft en mure til at hjælpe os med de revnet vi har, men efter nærmere gennemgang, ser det nu ud til at det er noget helt andet, der er årsagen, måske skyldes skaden som er opstået i tag konstruktionen. Derfor vil vi gerne bruge vores ejersforsikring og kræver at skaden godkendes som dækningsberettiget og at der snarest mulig igangsættes undersøgelser som kan klarlægge omfanget og mulige tiltag til afhjælpning af skaden. Til oplysning kan det meddeles af jeg tidligere har anmeldt sagen."

Af selskabets mail af 18/6 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Den 12. maj 2025 er i vendt tilbage med os, idet I har fået foretaget en yderligere undersøgelse af tagfoden og eventuelt pres på murværket. Det fremgår af rapporten, som er dateret den 11 maj 2025 (undersøgelse foretaget den 7. maj 2025), at der ved tagfoden kan ses et pres på murværket, idet spær og tagfod er gået fra hinanden. Det er ikke klarlagt, hvad årsagen til bruddet ved tagfoden er. Der er heller ikke oplysninger om, at forholdet skulle have udviklet sig. Det fremgår dog af billederne, at det er de oprindelige dele af konstruktionen som er gået fra hinanden. Ved vores besigtigelse i 2021, blev der ikke konstateret forhold som tyder på fortsat bevægelse i konstruktionen – de nyere dele var intakte, og derfor blev konklusionen også at anmærkninger i tilstandsrapporten var korrekt beskrevet, og at forholdet ikke er dækningsberettigende under jeres ejerskifteforsikring. Der er ikke oplysninger om og der ses ikke, ud fra billederne i den fremsendte rapport, tegn på udvikling, som I sig selv tyder på en fortsat (ændringer i tagkonstruktionen), efter den nyere påføring af spær er sket. Det må derfor lægges til grund, at der er tale om et ændre forhold ved tagkonstruktionen, som er udbedret i forbindelse med det nye tag, hvor konstruktionen må formodes at være blevet fastgjort. Jeg kan derfor ikke kritisere skadesbehandlerens afgørelse, idet jeg ikke mener der er påvist forhold, ud over det som I er blevet oplyst om i tilstandsrapporten. I forhold til forældelse bemærker jeg, at jeg er enig med skadebehandleren I, at de oplysninger I har fremsendt i de nye rapporter, er det samme som har været fastslået tidli-

gere i forbindelse med jeres murers gennemgang og anmeldelse af skaden til os. Dengang blev foretaget en gennemgang af tagfoden og tagkonstruktionen i øvrigt, i det der har været mistanke omkring pres på murværket derfra. Vi er ikke uenige om at bulen kan have skyldtes et pres fra tagkonstruktionen (sætninger) – herunder ved tagfoden – forholdet har dog allerede været behandlet tidligere, og I har modtaget en afgørelse omkring dette allerede i 2021. Den undersøgelse I har fået lavet nu, mere end 3 år efter at I konstaterede forholdet, bekræfter blot det samme som har været behandlet tidligere, men fremkommer i øvrigt ikke med nye oplysninger om nye forhold. Jeg er derfor enig med skadebehandleren i, at forholdet er forældet, både for så vidt angår pres fra tagkonstruktionen (tagfod) til murværk (sætninger i tagkonstruktionen ved tagfoden) og for så angår buler og revner i murværket ved frontispicen mod syd, idet der er tale om sætninger som blev gennemgået og behandlet i 2021, og som i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten. Afslutningsvist må jeg også bemærke, at det, når man har k2 anmærkninger, skal de udbedres for at de ikke udvikler sig. I har også en k3 anmærkning omkring utætheder ved Zinkbeklædningen på kvistflunken som ikke er udbedret. Som husejer kan man ikke blot lade stå til i 4 år, og i den forbindelse ikke forvente, at der kan ske yderligere skade – der kan opstå vandindtrængen via revnerne mm. I den forbindelse bemærker jeg også, at I i tilstandsrapportens K2 anmærkning omkring sætningerne ved frontispicen er gjort opmærksomme på, at revner fra sætninger mm. kan opstå igen efter udbedring. Som ovenfor, er der dog umiddelbart ikke påvist tegn på udvikling siden vores besigtigelse i 2021. På baggrund af ovenstående er det derfor også min opfattelse, at vi ikke kan tilbyde at dække yderligere undersøgelser."

Af brev af 15/7 2025 fra civilingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har i det følgende lavet en kortfattet historik over sagsforløbet og til slut konkluderet hvilke forhold jeg mener at Ankenævnet bør tage stilling til. Ejendommen købes og der tegnes ejerskifteforsikring med ikrafttræden d. 01.02.2021 og udløbsdato d. 31.01.2031. I tilstandsrapporten er bl.a. anført:

2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Der er sætningsrevner i murværk. Bl.a. på kvistfront. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: Revner vil kunne optræde igen efter evt reparation Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. K2

Den nye ejer påbegynder reparation af de synlige skader på bl.a. facaderne. Der er primært tale om skader på facadepuds og kun i ringe grad tale om revner som kan skyldes mindre sætninger. Skaden på facaden ved frontspidsen vil mureren ikke udbedre da han vurderer at revnerne ikke skyldes sætninger, men nærmere en fejl i tagkonstruktionen. Muren buler ud ved tagkanten, og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ejeren kontakter DB som sender en konsulent, som skal vurdere skaden d. 15.06.2021. D. 22.11.2021 har forsikringsselskabet fået renskrevet rapporten som bl.a. oplyser at konsulenten har været oppe på loftet hvor han, på grund af isolering, kun kan se at der er udført en påføring med træ på den ene side af tagspærene. Han vurderer derfor at skaden ikke kan skyldes tagkonstruktionen, men må stamme fra de sætninger som er omtalt i tilstandsrapporten.

Udbedringen af revnerne sættes på pause, da man ikke ved hvordan facaden skal repareres.

I foråret 2025 vil man forsøge at finde en løsning og mureren kontakter en tømrer for at få klarhed over hvordan skaden kan udbedres.

Det besluttes at tilkalde undertegnede som har mange års erfaring med byggeri. Da de synlige revner ikke på nogen måde indikerer at der er tale om en sætningsskade, besluttes det at tage hul i taget på venstre side af frontspidsen.

Efter hultagningen kan det ses at tagspæret er skredet ud og ikke længere er fastholdt af gulvbjælken over stueetagen. Det udskredne tagspær trykker direkte på facademurværket.

Det kan derfor fastslås at den primære skade på facademuren skyldes en fejl i tagkonstruktionen og der er altså ikke tale om en sætningsskade.

Ejeren meddeler derfor forsikringsselskabet d. 12.05.2025 at skaden ikke som påstået er en sætningsskade, men en dækningsberettiget skade i tagkonstruktionen.

D. 14.05.2025 meddeler forsikringsselskabet at man ikke kan dække skaden på grund af forældelse.

Ejer genfremsender til forsikringsselskabet d. 18.05.2025 og gør opmærksom på at der ikke er tale om en sætningsskade som tidligere vurderet, men en skade i tagkonstruktionen, som ikke tidligere er behandlet.

Forsikringsselskabet afviser igen sagen og henviser til selskabets klageafdeling.

Ejer fremsender sagen til klageafdelingen som sender sit svar d. 18.06.2025.

Som begrundelse for afvisningen benyttes bl.a. en nyfortolkning af et gammelt og velkendt skadesbegreb.

'Med det revneforløb og de buler der er på ejendommen på murværket ved og omkring frontispicen, er der ingen tvivl om, at forholdene skyldes sætninger, som stammer fra taget. Tilstandsrapporten siger ikke noget om, hvorvidt sætningerne er vandrette fra tagkonstruktionen eller fra soklen - I er blevet oplyst om at der er sætninger, hvilket således både kan være vandrette og lodrette sætninger.'

Nu er man tilsyneladende blevet enig med forsikringstageren i at revnerne stammer fra vandrette bevægelser i taget. Men ved at kalde bruddet i spærfoden og den deraf følgende udskridelse af tagspæret for 'vandrette sætninger' så nægter forsikringsselskabet at dække skaden med henvisning til den sætningsskade der er nævnt i tilstandsrapporten.

Påstanden er særlig besynderlig da en K2-skade ikke medfører skader på andre bygningsdele jf. tilstandsrapportens beskrivelse af en K2-skade.

Bortset fra de synlige fysiske skader som skyldes tagspærets udskridning, så frygtes det at der kan opstå yderligere svigt i tagkonstruktionen. Det kan ses at der af den tidligere ejer er udført flere

ombygninger på ejendommen som selvbyg. Bruddet i tagkonstruktionen kan eventuelt skyldes ændring eller fjernelse af bærende skillevægge ved frontspidsen.

Konklusion: Ankenævnet bedes vurdere om det registrerede brud i tagspærrets fastgørelse og spærrets udskridning er beskrevet korrekt med den formulering som er benyttet i tilstandsrapporten og nævnt øverst i dette brev?

Ifølge policens pkt. 4.1 så skal forsikringen dække et forhold hvis forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes vurdere om der kan opstå forældelse i den aktuelle sag når skadens årsag og omfang ikke tidligere har været kendt. Forsikringsselskabets konsulent har efter sin besigtigelse direkte afvist at skaden kunne skyldes fejl i tagkonstruktionen.

Ankenævnet bedes anmode Dansk Boligforsikring om at udføre registrering af skaden på tagkonstruktionen og betale for arbejder som dels skal sikre at der ikke sker yderligere skader og dels skal afhjælpe de skader som kan registreres på nuværende tidspunkt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1. 4.3 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet har fået forelagt fotografier af murværket og tagkonstruktionen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, et landhus opført i 1921, den 1/2 2021. Klageren anmeldte den 1/6 2021, at murværket mellem stueplan og 1. sal på kvistfronten bulede ud. Den 15/6 2021 besigtigede selskabets besigtigelseskonsulent ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen oplyste klageren, at hans murer havde oplyst, at tagkonstruktionen var for tung, og at dette kunne være årsagen til skaderne på murværket. Den 22/11 2021 meddelte selskabet med henvisning til besigtigelseskonsulentens undersøgelser, at forholdet ikke var dækket af ejerskifteforsikringen bl.a. med henvisning til, at måden hvorpå tagkonstruktionen var opført, ikke var årsag til skaden på murværket. Selskabet vurderede, at forholdet skyldtes sætningsskader som anført i tilstandsrapporten. Den 12/5 2025 henvendte klageren sig til selskabet med oplysning om, at klageren ved ingeniør havde foretaget yderligere undersøgelser, der understøttede, at skaden på murværket skyldtes svigt i tagkonstruktionens spærfod, der var skredet ud og presede på murværket. Selskabet har over for nævnet afvist dækning med henvisning til, at forholdene ved murværket og tagkonstruktionen er forældede, og at klageren i øvrigt ikke har bevist,

at forholdene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til det anførte i tilstandsrapporten. Klageren ønsker, at selskabet afholder omkostningerne til udbedring af skade i tagkonstruktionen og evt. følgeskader.

Klageren har anført, at skaden på murværket, hvor muren buler ud som følge af brud i tagspærets udskridning og fastgørelse, ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at han havde tillid til vurdering foretaget af selskabets besigtigelseskonsulent, og at udbedringen af revnerne blev sat på pause, da klageren ikke vidste, hvordan facaden skulle repareres, indtil klageren i 2025 bad ingeniøren om at undersøge forholdet. Klageren har anført, at ingeniøren ved fjernelse af tagsten konstaterede, at tagspær er brudt i samlingen mellem tagspær og træbjælke, hvilket ingeniøren vurderer er årsagen til revnerne i murværket. Klageren har anført, at ingeniør vurderer, at en formentlig tidligere renovering af tagkonstruktionen, hvor der sandsynligvis er foretaget ændringer på bærende skillevægge, er årsag til skaden. Klageren har anført, at skaden må betragtes som en ny skade, da selskabet ikke tidligere har godkendt skade på tagkonstruktionen. Klageren har anført, at den vandrette udbuling af muren ikke underbygger selskabets oplysning om, at der er tale om en sætningsskade, da sætningsskader defineres som en skade opstået som følge af en lodret bevægelse fx som følge af en blød bund.

Selskabet har anført, at der på et tidspunkt er lagt ny tagbeklædning, hvor der er etableret ekstra spær af typen K18. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er utætheder mellem zinkbeklædning og murværk, og at der er risiko for skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er sætningsrevner i murværk bl.a. på kvistfront, og at revner vil kunne optræde igen efter reparation. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at murværk har fået bedømmelsen K3 og K2. Selskabet har anført, at det fremgår af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, at sælger havde kendskab til sætningsrevner i sydvendt ydervæg, som ikke blev udbedret. Selskabet har anført, at klageren 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke har dokumenteret, at skaderne eller årsagen hertil er udbedret af ham, hvorfor selskabet ikke finder det overraskende, at der 4 år efter overtagelsen er alvorlige skader på murværket. Selskabet har anført, at deres besigtigelseskonsulent i forbindelse med besigtigelsen den 15/6 2021

Ankenævnet for Forsikring

20.

104150

besigtigede tagrummet, hvor der ikke blev konstateret skader eller forhold, der kunne tyde på, at opbygningen af tagkonstruktionen medførte nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at ejendommen har været belagt med tungt tag i adskillige år, hvilket sammen med ikke-synlige skader i tagkonstruktionen gør, at klageren ikke har påvist, at tagkonstruktionen er årsagen til skaderne i murværket. Selskabet har anført, at klagerens krav senest den 1/7 2024 var forældet, da klageren på besigtigelsen den 1/7 2021 anmeldte, at tagkonstruktionen var årsag til skaderne, hvilket selskabet havde afvist at dække den 22/11 2021.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 24/8 2020, at "2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Der er sætningsrevner i murværk. Bl.a. på kvistfront. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: Revner vil kunne optræde igen efter evt reparation ... B Andet A. Primære bygningsdele 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.8 Spær og lægter K2 Der er konstateret nedbrydning i brædderunderlag for ældre tagpap. 2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Der kan ses sætningsrevner i ydervægge. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket. Note: En del af årsagen vurderes at være forventelige sætninger gennem tiderne ... Sælgers oplysninger om ejendommen ... 4.3 Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? ja i ydervægen mod syd. nej det er ikke udbedret".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 1/7 2021 indhentet af selskabet, at "Besigtigelsesdato 15. juni 2021 ... ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Facaden of muret kvist har en gennemgående bule/skævhed i murværket i området omkring etageadskillelsen/tagfoden. BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION: Besigtigelsen forgik i bygnings nr. 1. bygn. A. delvis udefra på huses sydside, og indv. i tagrummet. [fotografi] **Konstruktion/opbygning:** Huses tagkonstruktion er opført som følgende: Sortglaseret teglsten (Økonomi sten) Taglægder Afstandsliste Tag dug banavare Oprindelig spær som er genoprettet med K 18 spær træ Isolering lægger vandret Ingen gangbro Huses facader er opført som følgende: Filset overflader Røde massive mursten Muligt hulrum Bagmur Vægpudd Væv og maling **Beskrivelse: Inde:** pga. mureren mener at tagkonstruktioner-

ne er for tung, og derfor presser sig ned på huses facade gennemgås taget også indefra. Men der er ikke etableret gang bro så man kan gå rundet oppe på loftet. dog lægger er nogle plader som man kan kravle/gå på og det kan ses at man har genoprettet taget med K 18 spær træ som er lasket på den ene side af de oprindelig spær. Men ellers er der ikke skader at se heroppe fra se foto indvendigt i stueplan – 1. sal og tagrummet nr. 1 – 20) **Ude:** Ved besigtigelsen af huses syd side, har kunde forinden haft en murer ude for at genoprette de punkter som fremgår af TR. i den forbindelse opdager han at selve muren stå relativ skævt i området omkring kvisten/frontspidsen. Ved gennemgang af facaden kan der i området omkring kvisten (også i stueplan) ses en del revner enkle starter ved sokkel andre længer oppe på murværket. Ved et af stikkene over vinduerne 1. sal kan det set ud til at murværket er presset ind imod hulmuren, og der ses også andre revner omkring hjørnerne m.m. på 1. sal. I stueetagen er der som før nævnt revner som starter ved sokkelen uden for lægmuren. Og andre steder starter den inde for lægmurere. Den aktuelle skade består i at murværket i området omkring muret kvist og facade i stueplan er skæv og primært hælder udad (nr. 1-60). Kunden forklar at de har haft en mure ude som mener at taget er for tungt ift. hvordan det oprindelig tag har vejet. Og dette kan være forklaringen til problemet. Og han mener at man skal forstærke murværket med indvendigt stålbeslag/konstruktion for at fikse murværket ordentligt. **Konklusion:** Årsagen til dels skævheder og revner findes i den sætning som er nævnt i TR. Sælger oplyser at man har kendskab til en udarbejder GEO rapport men kan ikke se den nogle steder. Jeg har været inde på filarkivet og her ses der en salgsopstilling fra 2002 hvor taget også er at tegl muligvis en form for beton-tegl. Så huses har altså altid haft tegl på. Så tænker ikke dette er selve årsagen til skævheden i facaden. **Alderen på det skadede:** Huset er opført i 1921, og ydermurene er fra den tid. Tagkonstruktionen er også fra den tid men er i forbindelse med lægning af nyt tag genoprettet med ekstra spær træ. Fra ca. 2015 det samme er gældende for filsen som er lagt på facaderne af hovedhuset".

Det fremgår af selskabets mail af 22/11 2021 til klageren, at "Jeg har behandlet din anmeldelse efter konsulent ... har været ude på ejendommen d. 15. juni 2021 og besigtige forholdet murværket på kvistfrosten har slået en bule ud konstateret af din murer ved udarbejdelse af tilbud

på sandblæsning af facader. *Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.* Konsulenten oplyser, at tagkonstruktion består af sortglaseret teglsten, taglægter, afstandslister, undertag af banevare, oprindelige spær genoprettet med K18 spærtræ og isolering. Husets ydre facader består af filtset overflader på massive murværk. Huset er opført i 1921, hvor ydermurene og tagkonstruktionens oprindelige spærkonstruktion vurderes at være fra. Der ses at være ansøgt om ny tagbelægning i 2002 jf. weblager, men ud fra satellitbilleder ses der en ny tagbelægning værende opført i perioden omkring 2005-2008, hvorfor på laskning af tømmer på spærtræ ligeledes vurderes være udført i samme periode. Dette vurderes også at være tilfældet med filtsen på hovedhusets facader. Konsulentens oplyser, at den udvendige besigtigelse primært foregik på husets sydside og den indvendige besigtigelse i huset primært i tagrummet, da det skulle være oplyst, at din murer mener at tagkonstruktionen er for tung, og derfor presses ned på husets facader. Konsulenten bemærker at der ved den indvendige besigtigelse af tagrummet ikke er etableret en gangbro, så det er muligt at gå rundt oppe på loftet, dog har det været muligt at kravle/gå på nogen plader hvorfra det kan ses at man har genoprettet taget med K18 spærtræ, som er lasket på den ene side af de oprindelige spær. Der kan ikke konstateres skader indvendigt i tagrummet eller ved 1. plan og stueplan. Ved den udvendige besigtigelse af husets sydside, kan der i området omkring kvistfronten ses en del revner, hvor enkelte revner starter ved sokkel og andre længere oppe på murværket omkring kvisten. Der kan ved et af murstikkene over vinduerne ved 1. sal ses tegn på at murværket er med skævheder, og der ses også andre revner omkring hjørnerne på 1. sal samt generelt på facaden. I stueetagen ses ligeledes at der revner langs soklen uden for læmuren. Årsagen til skævhederne og revner vurderes at skyldes sætningerne, som er nævnt i tilstandsrapporten. Der fremgår af tilstandsrapportens s. 8 pkt. 2.1 Facader/gavle en K2-anmærkning omkring sætningsrevner i murværk bl.a. på kvistfront m.m. En K2-anmærkning er en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskueligt tid. Man bør derfor få undersøgt forholdene nærmere og udbedret disse forholdsvist hurtigt. Samtidig skal det bemærkes, at i tilstandsrapportens s. 16 under sælgeroplysningernes pkt. 3 og 4 også fremgår oplysninger omkring skader i frontspidsen mod syd samt der i ydervæggen mod syd ikke er udbedret sætningsrevner. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten jf. betingelsernes pkt.

4.1. Det skyldes, at man som køber er gjort opmærksom på forholdet og dermed har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning samt få det undersøgt inden gennemførelse af købsaftalen. Konsulenten er ved besigtigelsen blevet oplyst at du har kendskab til at der tidligere er udarbejdet en GEO-tekniskrapport for ejendommen, som ikke kunne fremskaffes. Det kan ved gennemgang af byggesager på weblager konstateres at ejendommen også tidligere har haft et tegltag og der ses ud fra det foreliggende ikke et belæg for at tagtypen i sig selv er årsagen til de konstaterede revner samtidig med at spærkonstruktionen også ses værende forstærket".

Det fremgår af brev af 11/5 2025 fra civilingeniør til klageren, at "Vedr.: Ejendommen ... Jeg har d. 07.05.2025 besigtiget skade på facademurværket. Inden besigtigelsen var der lavet åbning i taget så samlingen mellem tagspær, bjælkelag og facademurværket kunne ses ved de to spær som ligger tættest på frontspidsens vestside. [fotografi] f. foreliggende tilstandsrapport er revnerne i facaden opstået på grund af sætninger i fundamenterne. Det oplyses endvidere i tilstandsrapporten at der er udført geotekniske undersøgelser, men der foreligger ikke nogen geoteknisk rapport. Revnernes forløb og den relativt store udbøjning af facademurværket tyder ikke umiddelbart på at der er tale om sætningsskader. Formålet med besigtigelsen var derfor at afklare årsagen til de synlige deformationer og revner i facademurværket. Ved besigtigelsen kunne det ses at spærene var skredet ud og trykkede direkte på murværket. Den oprindelige tapsamling mellem spærhoved og gulvbjælke var brudt og taphullet i bjælken var synligt som vist på følgende foto: [fotografi] Det vides ikke om spærene er blevet forstærket eller om der fortsat er risiko for yderligere udskridning af spærene. Der ses udbøjning af facademurværket på begge sider af frontspidsen og frontspidsens facade er trykket ud i siderne så muren danner en kraftig bue som jeg har forsøgt at vise på følgende foto: [fotografi] Deformationerne i frontspidsens facademur har medført at vindueshullerne er blevet lidt bredere og standerskiftet over vinduet derved har mistet sin bæreevne og nu reelt bæres på selve vinduet. [fotografi] Årsagen til spærenes udskridning kendes ikke, men det kan udelukkes at udskridningen skyldes sætninger i fundamenterne. Jf. oplysninger fra weblager.dk blev der i 2002 ansøgt om byggetilladelse til en ombygning som skulle omfatte udskiftning af tag og vinduer i stueetagen. Bygningsmyndigheden meddelte ansøgeren at der ikke er behov for byggetilladelse til de anførte

arbejder. Jf. tilstandsrapporten oplyser den daværende ejer at der var udført en ombygning som delvis selvbyg. I forbindelse med byggesagen havde den daværende ejer bl.a. fremsendt foto af facaden samt en plantegning af stueetagen. Foto af sydfacade før ombygning [fotografi] Plantegning af stueetagen: [fotografi] Det ses at 3-fagsvinduet i stueetagen på fotoet er ændret til et 2-fagsvindue på planen. Der er i dag et 2-fagsvindue i facaden. De 2 skorstene og begge kviste er blevet fjernet. Der er altså udført flere arbejder på ejendommen end blot udskiftning af tag og vinduer. På plantegningen er der vist en indvendig skillevæg hvor 3.fags vinduet har været. Denne skillevæg må være ny og opsat efter ændringen af vinduet. Det virker også usædvanligt at der ikke er flere skillevægge. En længde på godt 9 meter er usædvanlig i en stue opført i 1921. På baggrund af ovenstående er det min vurdering at den tidligere ejer, uden byggetilladelse, har udført væsentlige ombygninger som har medført svækkelser i de bærende konstruktioner. På grund af ændringerne er der opstået overbelastning af tagspærene nærmest frontspidsen og der er sket brud i samlingerne mellem spær og bjælkelag. Det må antages at brudene er opstået i forbindelse med ombygningen da det virker usandsynligt at man påbegynder en udskiftning af tagbelægningen uden først at udbedre skaderne på tagspær og facademurværket. Der er behov for yderligere undersøgelser for at fastlægge omfanget af skaderne og projektere en sikker udbedring ... Den aktuelle skade på murværket er ikke isoleret til murværket. Skaden er en følgeskade som skyldes fejl i tagkonstruktionen. Udbøjningerne af murværket er ikke nævnt. Hvis den byggesagkyndige havde set eller fået oplysning om deformationerne af ejeren så burde skaderne ikke være blevet benævnt som sætningsskader og karakteren ville have været K3 eller UN".

Det fremgår af selskabets mail af 18/6 2025 til klageren, at "Den 12. maj 2025 er i vendt tilbage med os, idet I har fået foretaget en yderligere undersøgelse af tagfoden og eventuelt pres på murværket. Det fremgår af rapporten, som er dateret den 11 maj 2025 (undersøgelse foretaget den 7. maj 2025), at der ved tagfoden kan ses et pres på murværket, idet spær og tagfod er gået fra hinanden. Det er ikke klarlagt, hvad årsagen til bruddet ved tagfoden er. Der er heller ikke oplysninger om, at forholdet skulle have udviklet sig. Det fremgår dog af billederne, at det er de oprindelige dele af konstruktionen som er gået fra hinanden. Ved vores besigtigelse i

2021, blev der ikke konstateret forhold som tyder på fortsat bevægelse i konstruktionen – de nyere dele var intakte, og derfor blev konklusionen også at anmærkninger i tilstandsrapporten var korrekt beskrevet, og at forholdet ikke er dækningsberettigende under jeres ejerskifteforsikring. Der er ikke oplysninger om og der ses ikke, ud fra billederne i den fremsendte rapport, tegn på udvikling, som I sig selv tyder på en fortsat (ændringer i tagkonstruktionen), efter den nyere påføring af spær er sket. Det må derfor lægges til grund, at der er tale om et ældre forhold ved tagkonstruktionen, som er udbedret i forbindelse med det nye tag, hvor konstruktionen må formodes at være blevet fastgjort. Jeg kan derfor ikke kritisere skadesbehandlerens afgørelse, idet jeg ikke mener der er påvist forhold, ud over det som I er blevet oplyst om i tilstandsrapporten. I forhold til forældelse bemærker jeg, at jeg er enig med skadebehandleren I, at de oplysninger I har fremsendt i de nye rapporter, er det samme som har været fastslået tidligere i forbindelse med jeres murers gennemgang og anmeldelse af skaden til os. Dengang blev foretaget en gennemgang af tagfoden og tagkonstruktionen i øvrigt, i det der har været mistanke omkring pres på murværket derfra. Vi er ikke uenige om at bulen kan have skyldtes et pres fra tagkonstruktionen (sætninger) – herunder ved tagfoden – forholdet har dog allerede været behandlet tidligere, og I har modtaget en afgørelse omkring dette allerede i 2021. Den undersøgelse I har fået lavet nu, mere end 3 år efter at I konstaterede forholdet, bekræfter blot det samme som har været behandlet tidligere, men fremkommer i øvrigt ikke med nye oplysninger om nye forhold. Jeg er derfor enig med skadebehandleren i, at forholdet er forældet, både for så vidt angår pres fra tagkonstruktionen (tagfod)) til murværk (sætninger i tagkonstruktionen ved tagfoden) og for så angår buler og revner i murværket ved frontispicen mod syd, idet der er tale om sætninger som blev gennemgået og behandlet i 2021, og som i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten. Afslutningsvist må jeg også bemærke, at det, når man har k2 anmærkninger, skal de udbedres for at de ikke udvikler sig. I har også en k3 anmærkning omkring utætheder ved Zinkbeklædningen på kvistfklunken som ikke er udbedret. Som husejer kan man ikke blot lade stå til i 4 år, og i den forbindelse ikke forvente, at der kan ske yderligere skade – der kan opstå vandindtrængen via revnerne mm. I den forbindelse bemærker jeg også, at I i tilstandsrapportens K2 anmærkning omkring sætningerne ved frontispicen er gjort opmærksomme på, at revner fra sætninger mm. Kan opstå igen efter udbedring. Som ovenfor, er der

dog umiddelbart ikke påvist tegn på udvikling siden vores besigtigelse i 2021. På baggrund af ovenstående er det derfor også min opfattelse, at vi ikke kan tilbyde at dække yderligere undersøgelser".

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

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Nævnet bemærker, at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Nævnet finder, at skaden på murværket isoleret set er forældet. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren anmeldte skaden på murværket den 1/6 2021, og at selskabet den 22/11 2021 meddelte klageren, at skaden på murværket ikke var dækket af forsikringen. Da den 3-årige forældelse senest kan regnes fra anmeldelsen den 1/6 2021 og den 1-årige tillægsfrist fra den 22/11 2021, var der indtrådt forældelse af klagerens krav for denne del af skaden forud for, at klageren den 16/8 2025 indbragte sagen for nævnet.

Hvad angår klagerens ingeniørs konstatering den 7/5 2025 af, at 2 spær er skredet ud og trykker direkte på murværket, idet den oprindelige tapsamling mellem spærhoved og gulvbjælke er brudt og taphullet i bjælken er synligt, er dette forhold ikke tidligere konstateret eller anmeldt. Nævnet bemærker, at selskabet tidligere har afvist, at årsagen til udbulningen af murværket kunne være forårsaget af forhold ved tagkonstruktionen. Nævnet finder på denne baggrund, at dette forhold ikke er forældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der er forhold ved stabiliteten af tagets spærkonstruktion og mulige svækkelser af de underliggende bærende konstruktioner, som på overtagelsestidspunktet kunne udgøre en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Undersøgelsen skal afdække, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold vedrørende spærkonstruktion og mulige svækkelser af de underliggende bærende konstruktioner, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdet. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har lagt vægt på, at klagerens ingeniør i brev af 11/5 2025 bl.a. anfører, "Årsagen til spærenes udskridning kendes ikke, men det kan udelukkes, at udskridningen skyldes sætninger i fundamenterne. ... Jf. oplysninger fra weblager.dk blev der i 2002 ansøgt om byggetilladelse til en ombygning som skulle omfatte udskiftning af tag og vinduer i stueetagen. Bygningsmyndigheden meddelte ansøgeren at der ikke er behov for byggetilladelse til de anførte arbejder. Jf. tilstandsrapporten oplyser den daværende ejer at der var udført en ombygning som delvis selvbyg. I forbindelse med byggesagen havde den daværende ejer bl.a. fremsendt foto af facaden samt en plantegning af stueetagen. Foto af sydfacade før ombygning [fotografi] Plantegning af stueetagen: [fotografi] Det ses at 3-fagsvinduet i stueetagen på fotoet er ændret til et 2-fagsvindue på planen. Der er i dag et 2-fagsvindue i facaden. De 2 skorstene og begge kviste er blevet fjernet. Der er altså udført flere arbejder på ejendommen end blot udskiftning af tag og vinduer. På plantegningen er der vist en indvendig skillevæg hvor 3.fags vinduet har været. Denne skillevæg må være ny og opsat efter ændringen af vinduet. Det virker også usædvanligt at der ikke er flere skillevægge. En længde på godt 9 meter er usædvanlig i en stue opført i 1921. På baggrund af ovenstående er det min vurdering at den tidligere ejer, uden byggetilla-

Ankenævnet for Forsikring

28.

104150

delse, har udført væsentlige ombygninger som har medført svækkelser i de bærende konstruktioner. På grund af ændringerne er der opstået overbelastning af tagspærene nærmest frontspidsen, og der er sket brud i samlingerne mellem spær og bjælkelag. Det må antages at brudene er opstået i forbindelse med ombygningen, da det virker usandsynligt, at man påbegynder en udskiftning af tagbelægningen uden først at udbedre skaderne på tagspær og facademurværket. Der er behov for yderligere undersøgelser for at fastlægge omfanget af skaderne og projektere en sikker udbedring."

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, Skal bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Undersøgelsen skal afdække, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold vedrørende spærkonstruktion og mulige svækkelser af de underliggende bærende konstruktioner, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdet. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

104150