810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 74.310:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække omkostninger til retablering af en mur, der er blevet skæv som følge af dækningsberettigende forhold ved tagværk og etageadskillelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke medfører nærliggende risiko for skade, ligesom klageren var advaret om murens tilstand i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1940, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/6 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Bygning A: Huset er i rimelig stand i f.t. alderen. Der er nævnt nogle bemærkninger/karakterer K2/K3/UD, som må forventes at skulle udføres inden den alm. vedligeholdelse blot kan fortsættes.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter: Registrering og note:**
A	**Beboelse**	
…		
	3. Yder. og indervægge	

3.1 Facader/gavle	K2	Partielle områder med løse/defekte murværksfuger og mindre revnedannelser/sætningsrevner, samt en del frostskadede sten. Tegn på murbiangreb i del af fugerne. Note: Da revnedannelse/defekte fuger giver en øget risiko for opfugtning/frostskader, tilrådes rep. af revner."

Af tillæg til tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ **Husets tilstand er middel.**
Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelens tilstand - beboelsesdelen

…

	God	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
…					
3. Yder- og indervægge				X	
…					

"

Rådgivende ingeniør G.B.O. besigtigede den 11/9 2007 ejendommen på foranledning af klageren og anførte herefter i besigtigelsesnotat af 9/10 2007:

"**lagttagelser:**
Vi bemærkede, at gavles ender ved facadekrone og gesims er med tydelige flækrevner, idet facadekrone og gesims bevæger sig udad. Brudrevnerne i gavle tydeligt på vedlagte fotodokumentation.

Desuden bemærkede vi, at sydfacadens krone og gesims slår en bue udad, nærmest som en flitsbue, se ligeledes fotodok.

Der sås i facaden ingen tegn på ankerjern eller anden befæstigelse af facade til etagedæk mellem stue og 1. sal.

Vi kan ikke udtale os om tidspunkt for hvornår revner er opstået i gavle, men skaden er sikkert oprindeligt af ældre dato, da mørtelfuger ved flækrevnerne ses tidligere at være efterrepareret.

Indvendigt bemærkede vi, at spær er orienteret fra facade til facade, mens etagebjælkelag mellem stue og 1. sal er orienteret i tværretningen, d.v.s. fra gavl til gavl, se fotodok. 2

Granskninger:
Af udleveret bygningstegning (udateret) men hidrørende fra husets opførelse ses det at:
1. Facade- og gavlmure er udført som 31 cm (29+2 cm indv. puds) hulmur med for- og bagmur i ½ stens teglsten.

2. Spærorientering ligger på tværs af bjælkelagsorientering, og der ses af tegningerne ingen tegn på nogen forankringer af facademur til bjælkelag.

3. Af tværsnitstegning ses, at spær er monteret på en facaderem, men der er ikke angivet nogen forankring af remmen til etagebjælkelag, og der ses ej nogen mulig direkte forbindelse mellem rem og bjælkelag.

4. Spær er angivet at være 4x5" (hvilket er verificeret ved måling på stedet). Etagebjælker er på tegninger angivet som 7x8", mens rem ikke er dimensionsangivet.

Vurderinger
Det er vor vurdering at facadekronemur og taggesims langs facade er i brud på grund af en utøjret reaktionskraft fra tagspær.

Last på tagspær (såvel egenvægt fra selve spæret, beklædninger og isoleringer m.v. samt sne og vind) føres af spæret ned til tagrem. Den lodrette komposant optages direkte i facademuren, men der er ingenting til at optage den vandrette komposant.

Den vandrette reaktionskraft vil således trykke remmen udad, og kun tagremmen kan teoretisk optage denne reaktion ved som bjælke at føre disse reaktionskræfter ud til gavlene.

Det er sådan set også det der er sket, men remmen er alt for svag som bjælke, hvorfor murkronen buer ud som en flitsbue. Desuden er gavlene for svage til at optage remreaktionen, hvorfor gavle skydes udad.

(Vi bemærker at tilsvarende bygninger sædvanligvis er udført med bjælkelag og spær med samme orientering, hvorved de vandrette spærreaktioner ret let kan optages som trækkræfter i etagebjælker)

Det er således sammenfattende vor vurdering, at skaden er en konstruktionsfejl, og konsekvensen er, at facademur skyder ud og gavlmur flækker af.

Fejlen er efter vor mening en projekteringsfejl og er indbygget helt fra husets opførelse. På tidspunkt for husets opførelse var det ikke normalt eller kutyme at udlægge spær og bjælkelag med tværgående retninger.

Det er samtidigt vor vurdering, at skaden ikke er faldet til ro og vil udvikle sig yderligere, og måske på et tidspunkt medføre kollaps for den samlede tag- og facadekonstruktion.

Fejlen er så graverende, at vi mener, den burde være omtalt i tilstandsrapport ved ejerskifte.

Forslag til afhjælpninger:
Facaderem må udskiftes og forankres til etagedæk, så spærreaktioner kan optages i dækket. Der skal antageligt udføres trækbånd fra facade til facade, idet trækoverførelse i gulvbjælker eller loftsbrædder skønnes for usikker.

For at bringe spær tilbage til oprindelige position må tag aflastes. Denne aflastning må ske ved midlertidigt at fjerne spærs belastninger. Tagsten og evt. beklædninger samt isoleringer bør således midlertidigt nedtages og efter opretning og forankring remonteres.

Den øverste del af facademur kan ikke umiddelbart bringes/tvinges ind på plads, men må ommures for den øverste 1-1,5 m's højde, og der må sikres nyt forbandt ved/med eksisterende gavle."

Klageren anmeldte herefter ved skrivelse af 11/10 2007 facadebruddet til selskabet.

Rådgivende ingeniør A.L. besigtigede på foranledning af selskabet ejendommen den 20/11 2007 og anførte herefter i besigtigelsesnotat af 27/12 2007:

"**Facade mod nord, …**
Her konstateredes, at murværket har en svag krumning udad på den øverste del af muren. Det skønnes, at krumningen udgør omkring 20 mm, målt ud for gesimsen. Det skal her bemærkes, at vindfanget midt på facaden skyggede noget for udsynet.
Der konstateredes tillige revner i det murede stik over døråbningen.

Gavl mod øst, havesiden
Der sås en lodret løbende revne i gesimsen og de øverste skifter af murværket. Revnen ligger ca. 0,30 m fra facaden, svarende til tykkelsen på facademuren. Revnen findes ved begge facader, men er dog størst ved sydfacaden.

Der konstateredes tillige revner i murede stik over vinduesåbninger.

Facade mod syd, havesiden
Her sås tilsvarende krumning ved gesimsen, som på facade mod nord. Krumningen var dog noget større og udgjorde 50 - 60 mm. Der var tillige lodrette revner enkelte steder på facadens øverste del. Facadens øverste del var tillige synligt ude af lod.

Der konstateredes tillige revner i murede stik over vinduesåbninger.

Det bemærkedes i øvrigt, at murværkets mørtelfuger var temmelig nedbrudte og trænger til vedligeholdelse.

Gavl mod vest, …
Revnebilledet var det det samme som på gavl mod øst. Dog kunne her kun ses en revne ved gavlens sydlige del, idet tilbygningen dækkede den nordlige del af gavlen. Revnen er her både bredere og længere end på gavlen mod øst.

Der konstateredes tillige revner i murede stik over vinduesåbning.

Det bemærkedes i øvrigt, at murværkets mørtelfuger var temmelig nedbrudte og trænger til vedligeholdelse.

Tagkonstruktion
Der blev nedtaget 2-3 tagsten for at fastlægge udformningen ved tagfoden. Se fotos på bilag.

Der var anvendt traditionel udformning med spær i heltømmer, som var sadlet over en 100 x 100 mm rem, der var oplagt på bagmuren.

Der sås ingen mekaniske forbindelser i samlinger mellem spær og rem, heller ikke ved sømning. Til gengæld konstateredes, at spæret var gledet ud af den oprindelige position på remmen ved en vandret forskydning på 15 - 20 mm. Mellem rem og mur samt rem og træbjælkelag var det ikke muligt at iagttage noget, på grund hullets begrænsede størrelse.

Ved besigtigelse af 1.-salen i huset konstateredes, at træbjælkelaget var udlagt parallelt med husets facader. For tagkonstruktionen betyder dette, at bjælkelaget kun medvirker til at hindre udskridning af spærene ved husets gavle. I dette tilfælde, med valmtagets stejle hældning, har det ikke den store betydning for konstruktionen. Det havde været til betydelig større nytte, om bjælkelaget havde ligget parallelt med spærene, således at bjælkelaget kunne have optaget de udadrettede, vandrette kræfter ved spærenes understøtning.

Dette betyder, at der i bjælkelaget ikke er foretaget fornøden sikring af spærene mod udskridning ved tagfoden, og derfor er disse vandrette kræfter optaget i facadernes murværk med udskydning af murens øverste del til følge.

Sammenfatning
På baggrund af besigtigelsen og de udleverede tegninger fra opførelsen, er årsagen til revnerne og deformationerne på murværket, den manglende fastholdelse af spærene ved tagfoden. Dette har så bevirket, at murens øverste del ved begge facader er skubbet udad. Resultatet af denne udskydning ses som en krumning af murens øverste del samt de lodret løbende revner ved gavlene.

Spærenes udskridning antages at have stået på siden husets opførelse og forventes at kunne fortsætte, indtil der sker et svigt i konstruktionen. Et svigt betyder i denne forbindelse, at der vil ske sammenstyrtning i dele af konstruktionen, omfattende et eller flere af spærene. Årsagen til tagkonstruktionens udskridning og deraf følgende deformationer i murværket er en fejl ved opførelsen af huset. Denne fejl kan endvidere føres tilbage til bygningstegningerne.

Det bemærkes, at vi er enige i iagttagelserne om husets revner og deformationer, beskrevet i notatet fra B. & B. A/S.

Anbefalinger
Det anbefales, at tagkonstruktionen udbedres ved etablering af trækforbindelser på tværs af huset. Disse forbindelser kan udføres ved, at der til hvert spær fastgøres til et trækbånd, som føres under gulvet til spærets modsatte side. Forbindelserne udføres med en anordning til at foretage sammenspænding af konstruktionen, således at murværket kan aflastes. Denne metode medfører, at gulvet på 1. salen skal tages op, og at beklædning på skunk- og skråvægge skal nedtages i nødvendigt omfang.

Udbedringen betyder, at der indfinder sig ligevægt i konstruktionen og udskridningen vil derfor standses helt. Tagkonstruktionen vil herefter have den fornødne sikkerhed.

En egentlig opretning af tagkonstruktionen og eventuelt murværket vil betyde, at tagdækning og loftsbeklædninger skal nedtages, og at murværket i facadernes øverste halvdel nedrives, for igen at blive opmuret. Her er kun nævnt de bygningsmæssige konsekvenser af en opretning.

I øvrigt bemærkes, at ejer i egen interesse bør sørge for at mørtelfugerne udfræses med efterfølgende omfugning."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/1 2008 til klageren:

"**Vores begrundelse for at dække fastgørelse af spær**

Vi bemærker at begge ingeniørrapporter beskriver risiko for kollaps af tagkonstruktionen på grund af manglende mekanisk fastgørelse af spær til rem. Det er indgået i vore overvejelser, at huset har bestået i 67 år med en tagbelægning udført med tegl. Vi betragter trods denne kendsgerning, at der kan foreligge en nærliggende risiko for skade, der gør, at vi anerkender, at der er en dækningsberettiget skade på tagkonstruktionen.

Vi kan ikke tilbyde at erstatte skader på murværk, da der i tilstandsrapporten dels er advaret mod alvorlige skader på murværksfuger. I tillæg til tilstandsrapport er murværket vurderet til under middel og under reparationsforslag angivet, at der skal regnes med omfugning af huset.

Oplysninger fra anmeldelsen
I anmelder brud på facade.

Oplysninger fra besigtigelsen
Vi gennemgik sammen med ingeniør A.L. det anmeldte forhold. Vi aftog i forbindelse med besigtigelsen 3 tegl fra tagside mod have. Her kunne registreres, at saddelhak i det spær, der kunne ses, ikke havde fastgørelse til spær og desuden var rykket 15 mm ud fra rem.

Oplysninger fra tilstandsrapporten
Der er ikke i tilstandsrapporten bemærkninger om selve tagkonstruktionen.

I tilstandsrapportens afsnit 3, der beskriver skader på yder- og indervægge, er med karakteren K2 beskrevet partielle områder med løse/defekte murværksfuger. Der advares mod murbi angreb i en del af fugerne.

Karakteren K2 er en alvorlig skade, der medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid."

Rådgivende ingeniør G.B.O. anførte i skrivelse af 26/2 2008 til klageren:

" Du har i brevet anmodet om besvarelse af en række spørgsmål.

Således foranlediget skal vi oplyse:

Spørgsmål:	Svar:
• Kan skaderne på murværket (facadebrud og revner på hjørner) skyldes dårlige fuger og frostsprængte sten?	Nej! Facadebrud skyldes for store udadrettede kræfter fra tagspær, der ikke er tøjret til etagedæk. Revner er opstået som følge af facadebrud.
• Kan skaderne primært skyldes taget trykker forkert på muren?	Ja. Skade skyldes at tagspær og facaderem ikke er forankret til etagedæk.
• Kunne skaderne have været undgået hvis fugerne havde været vedligeholdt og i god stand?	Nej. Skaderne har ikke sammenhæng med vedligeholdelsesstand.
• Vil fastgørelse af spær på rem stoppe skaderne i at udvikle sig yderligere, hvis man ikke samtidig reparerer skaderne på murværket?	Nej. Det beskadigede murværk har mistet sin styrke for så vidt angår evne til optagelse af trækspændinger og forskydningsspændinger. Disse styrkeparametre kan ikke genetableres ved alene at foretage omfugning, men kræver en egentlig ommuring.

Endvidere spørger du, om det er nødvendigt at foretage opretning af eksisterende spær, idet disse som nødvendigt følge af bevægelserne er deformeret.

Svaret herpå er, at det statisk set nok er muligt at foretage sikring af spær ved etablering af et sikkert modhold (kraftoverførelse fra spær til rem og trækbånd eller lign, i etagedæksniveau fra facaderem til facaderem), men det er ikke muligt at retablere tagflader (lunker, såvel indvendigt som udvendigt) uden at fjerne tag- og loftsbeklædninger. Indvendigt kan der dog godt etableres en plan loftsflade ved påføring af kiler eller lister for opretning.

Det er således mest et synsmæssigt anliggende om spær udover forankring skal oprettes.

Ønskes der ikke genopretning af spær, bør samlinger ved hanebånd eftergås og det bør sikres at disse samlinger ikke er svækkede."

Klageren videresendte denne skrivelse til selskabet, der i skrivelse af 10/3 2008 til klageren anførte:

"Vi fastholder, at vi alene dækker fastgørelse af spær til rem og kan ikke tilbyde erstatning for skader på murværk. Her henviser vi til den undtagelse i betingelserne, der er beskrevet i afsnit 2 punkt 10, 1. pind. Her står, at forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten ikke dækkes med mindre, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Forholdet er beskrevet med karakteren K2. Denne karakter beskriver en alvorlig skade, der medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Vi har ikke i vores brev af 29. januar skrevet at skader på murværket skyldtes dårligt vedligeholdte fuger, men forholder os alene til, at der er advaret om alvorlig skade på murværk i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 21/4 2008 til selskabet:

"Med henvisning til Deres skrivelse af den 10. marts 2008, hvor Deres afgørelse om manglende erstatning for murværk fastholdes, skal jeg henstille til en revurdering af sagen, idet jeg ikke anser begrundelsen som i overensstemmelse med de faktuelle forhold.

Det gøres således gældende, at henvisningen til ejerskifteforsikringens betingelser afsnit 2, pkt. 10, 1. pind, ikke er retvisende, idet skaden er opstået som følge af forhold. som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten eller i modsat fald, klart forkert beskrevet.

Til oplysning af sagens faktuelle forholdbemærkes, at ingeniørrapporter udarbejdet af såvel A. & L. samt B. og B. A/S konkluderer, at skaden på murværket skyldes en konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, som hidrører fra opførelsen af ejendommen og at konsekvenserne af denne konstruktionsfejl er, at facademuren buer udad, med et deraf følgende svigt i facaden.

Ovennævnte følgevirkning af tagkonstruktionens defekt er hverken omtalt eller beskrevet i tilstandsrapporten.

Facaden har i tilstandsrapporten fået bemærkning om *'partielle områder med løse/defekte murværksfuger og mindre revnedannelser/sætningsskader.. ,'* Det fremgår endvidere *'Note: da revnedannelse/defekte fuger giver en øget risiko for opfugtning/frostskader, tilrådes rep. af revner/fuger'.* Forholdet er beskrevet med karakteren K2, hvilket således betyder, at svigtet *ikke* ***vil medføre skader på andre bygningsdele****.*

Henset til ovennævnte bemærkninger, gøres det gældende, at tilstandsrapporten ikke beskriver den korrekte årsag til facadens brist, men blot henviser til fugernes beskaffenhed, hvorfor min klient således ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det bemærkes ligeledes, at ingeniørrapporten fra B.og B. A/S anfører, at *'fejlen er så graverende, at vi mener, at den burde være omtalt i tilstandsrapporten ved ejerskifte'.*

Måtte De til stadighed fastholde Deres tidligere anførte synspunkt om at skaden er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, skal jeg atter henlede opmærksomheden på ingeniørrapport udarbejdet af B. og B. A/S, hvoraf det fremgår, at skaden ikke er faldet til ro og således vil udvikle sig yderligere, med en deraf følgende kollaps af tag- og facadekonstruktion. Dette indebærer, at skaden vil resultere i skader på andre bygningsdele, hvorfor forholdet i tilstandsrapporten skulle være beskrevet med karakteren K3 og K2.

Det er mit håb, at ovennævnte bemærkninger giver anledning til en revurdering af sagen, således at min klient tillige får erstattet skaderne på murværket."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 2/6 2008 til klageren:

"Indledningsvis skal vi meddele, at vi fastholder vores vurdering af det anmeldte forhold ved selve murværket.

Den byggesagkyndige har i sin gennemgang af huset fundet skader på facaden, der er så alvorlige, at han giver dem karakteren K2.

Karakterbegrebet K2 er i tilstandsrapporten defineret som: en alvorlig skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

I ejerskifteforsikringens forstand er du således advaret mod alvorlige skader på murværket. Når der i tilstandsrapporten er korrekt advaret om forholdet, kan vi med henvisning til betingelsernes undtagelsesbestemmelser ikke tilbyde erstatning herfor.

Forholdet ved spærene/tagværket har den byggesagkyndige derimod ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

For så vidt angår forholdet ved spær/tagværk er der udarbejdet to ingeniørrapporter, som begge advarer om, at den allerede igangværende udskridning vil fortsætte og ende i en kollaps af taget. På den baggrund har vi anerkendt, at forholdet bestående i manglende fastgørelse af spær til rem giver en nærliggende risiko for skade på trods af den kendsgerning at spær/tagværk har fungeret efter hensigten siden bygningen blev opført i 1940.

Begge ingeniørrapporter beskriver en løsning med trækforbindelser på tværs af huset. Når dette er udført, indfinder der sig ligevægt og udskridning standses. Herefter kan du iværksætte udbedringen af de skader på selve murværket, som du er advaret om i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har i skrivelse af 11/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal dække omkostningerne til en retablering af muren samt til en udbedring af revner på hjørnerne. Klageren har til støtte herfor anført:

"Ved køb af huset … står der ingenting i tilstandsrapporten om, at orienteringen af henholdsvis spær og bjælkelag i etageadskillelsen ikke er af samme retning. (Bjælkelag vender 90 grader på spær og derfor er der intet til at optage det vandrette pres og derfor presses muren udad med revnedannelser til følge.). Sydvendt og nordvendt ydermur buer således udad på grund af trykket fra spær/tag.

Vi har rekvireret en rapport omkring skaden fra ingeniør G.B.O., B. & B. Denne rapport påpeger ovenstående og indeholder ligeledes et løsningsforslag til udbedring af skaden. Efter fremsendelse af rapport fra B. & B. til Alm. Brand, har Alm. Brand fået udarbejdet en tilsvarende rapport fra A.L., der påpeger nøjagtig de samme fejl.

Alm. Brand henholder sig til tilstandsrapportens K2 bemærkning vedr. murværket, der angiver, at muren er i generel dårlig stand. Alm. Brand vil derfor ikke dække omkostningerne til reetablering af muren således at den bliver rettet op til en lige mur.

Ydermere kan jeg ikke forstå at konklusionerne i de to rapporter fra ingeniørfirmaerne B. & B. og A.L. ikke har større vægt i den samlede afgørelse fra Alm. Brand."

Selskabet har i skrivelse af 28/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Der klages over vores vurdering af et anmeldt forhold ved beboelsens murværk, som vi har afvist, idet forholdet er anført i *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag A).

Situationen er nærmere bestemt den, at forsikringstageren tilbage i oktober 2007 anmelder et forhold ved tagværk og etageadskillelse, som viser sig at være utraditionel og med nogle indbyggede fejl. Dette har medført, at konstruktionen gennem bygningens hidtidige levetid på mere end 65 år har kunnet bevæge sig mere end godt er. Der er nærmere redegjort herfor i rapporterne fra henholdsvis *B. & B.A/S* (bilag F) og *a. & l aps.* (bilag ..).

Forholdet ved tagværk og etageadskillelse er anerkendt dækningsberettigende af Alm. Brand, *se bilag ..*

Af *rapporterne* (bilag ..) kan det også udledes, at forholdet ved tagværk - spær og rem har affødt en følgeskade på murværk, idet bevægelserne i tagværket har skubbet murkronen ud med deraf forskellige revnedannelser og sætningsrevner til følge. Det er disse revnedannelser og sætningsrevner, som vi har afvist med henvisning til, at forsikringstageren var advaret herom gennem den bygningssagkyndiges registrering i *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag ..).
…
Registreringen har som anført fået karakteren K2, hvilket jævnfør *side 5 af 14 i bilag A* er udtryk for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Det fremgår også, at dette ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndige har i *tillæg til ejerskifteforsikringen* (bilag ..) også gjort den interesserede køber opmærksom på ydervæggenes tilstand. På *side 2 af 6, Punkt 3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen,* er bygningsdelens samlede tilstand vurderet til under middel sammenlignet med andre normalt vedligeholdte bygninger af tilsvarende type og alder. Dette er ensbetydende med, at der må påregnes større reparations- og vedligeholdelsesarbejder inden almindelig vedligeholdelsesniveau kan forventes.

På *side 3 af 6, Punkt 4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen,* er der gjort opmærksom på, at der er behov for fagfolk til prisfastsættelse herunder omfangsbestemmelse af det registrerede forhold ved facader og gavle, ligesom det er anført, at køber skal forvente, at huset skal omfuges generelt.

Herudover skal vi bemærke, at forsikringstageren ifølge *købsaftale* (bilag ..), *Punkt 14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt, ændringer til standardvilkår,* har ladet sin egen byggesagkyndige gennemgå ejendommen, hvorved han er gjort bekendt med ejendommens stand og eventuelle mangler.

Sammenfattende skal vi for så vidt angår revner og sætninger i facader og gavle konkludere, at forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten. Det er korrekt, at den bygningssagkyndige ikke har redegjort for årsagen til revner og sætninger. Derfor har vi også anerkendt, at det forhold, som er den direkte årsag til disse revner og sætninger, opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand og dermed dækningsberettigende.

I og med revner og sætninger er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, skal vi fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning. Det fremgår således af de gældende *betingelser* (bilag ..), *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, Punkt 10.…*
…
Med henvisning til vores ovenstående redegørelse samt hidtidige korrespondance i sagen findes de på overtagelsestidspunktet værende skader i facader og gavle at have været i overensstemmelse med det skadebillede, som den bygningssagkyndige har registreret. Forsikringstageren har dermed været vidende om facadernes tilstand, men ikke udskridningen i tagværket.

Den registrerede udbuling på facaderne målt til henholdsvis 20 mm på facaden med indgangsparti og 50 - 60 mm på den modsatte facade er i princippet ikke registreret i tilstandsrapporten. Vi vurderer imidlertid, at skævheden ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I henhold til de gældende *betingelser* (bilag ..), afsnit *2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1., 2. afsnit,* defineres en skade bl.a. som brud, lækage, deformering, 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.

Skævheder f.eks. i form af udbuling, nedbøjning eller ud-/indfald er nødvendigvis ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand. I overensstemmelse med uddrag af skadedefinitionen herover er der først tale om en skade, når skævheden udmønter sig i en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en intakt bygning.

Efter vores opfattelse kan skævheder, som hverken er registreret ved den bygningssagkyndiges huseftersyn eller af forsikringstagerens byggesagkyndige, ikke være specielt nævneværdige. Forsikringstageren har da heller ikke observeret forholdet straks efter overtagelse, men derimod tæt på to år efter overtagelsen. Den sene konstatering underbygger vores synspunkt om, at forholdet er uden nævneværdig betydning for bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger.

Alt i alt skal vi meddele, at forsikringstagerens klage til Ankenævnet for Forsikring ikke har bibragt nye oplysninger, hvormed vi finder anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering. Derfor skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved tagværk - spær og rem - er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring, hvorimod forholdet ved facader og gavle henholdsvis revner og sætninger samt udbulinger ikke er dækningsberettiget, dels

fordi forholdet er registreret i *tilstandsrapporten* (bilag A), dels fordi forholdet ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 8/10 2008 til nævnet:

"På vegne af klager F.M. fremsendes til orientering i sagen en kopi af salgsbudget af den 3. oktober d.å., hvoraf det fremgår, at ejendommen inkl. den konstaterede skade er vurderet til 2.650.000,00 kr.

Det bemærkes hertil, at ejendommen i 2005 blev erhvervet for 2.750.000,00 kr. og at det nuværende prisniveau bl.a. skyldes den konstaterede skade på murværket.

Jeg vedlægger ligeledes for god ordens skyld kopi af kendelse fra Ankenævnet for Forsikring af den 1. oktober 2007 i sag nr. 70.651 med bemærkning om, at jeg er af den opfattelse, at præmisserne i den nævnte kendelse kan anvendes analogt i nærværende sag."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 20/10 2008 til nævnet:

"**Salgsbudget**
Forsikringstageren har ladet en salgsvurdering indhente hos D. …

Af salgsvurderingen, som er dateret den 3. oktober 2008, kan det udledes, at ejendommen vurderes at kunne sælges for en kontantpris på 2.650.000 kr., hvilket er 100.000 kr. under den pris, som forsikringstageren købte ejendommen til for ca. 3 år siden.

For det første skal vi pointere, at en salgsvurdering fra en ejendomsmægler ikke i sig selv kan tages til indtægt for, at et forhold ved bygningen opfylder definitionen på en skade i ejerskifte- forsikringens forstand.
For det andet er der tale om en ensidigt indhentet salgsvurdering, og det kan ingenlunde udledes af salgsvurderingen, hvilke oplysninger ejendomsmægleren har fået om ejendommen forud for sin vurdering. Har ejendomsmægleren eksempelvis ikke haft lejlighed til at gennemgå tilstandsrapporten fra 2005, eller har forsikringstageren konkret påpeget de forhold, som han er uenig med Alm. Brand i, må vi konkludere, at salgsvurderingen er indhentet på fejlagtige vilkår.

Alt i alt er det vores opfattelse, at den fremlagte salgsvurdering ikke kan tillægges nogen særlig betydning.

Kendelse i sag nr. 70.651
Vi er ikke enige med advokaten i, at præmisserne i kendelsen kan sidestilles med den omhandlende sag.

I den pågældende sag har det været nødvendigt at understøtte loftet i kælderen for at hindre det i at styrte ned. På den baggrund konkluderer nævnet - forståeligt nok, at der var nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet også opfyldte definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den i denne sag omhandlende udbulingen på murværket, som sandsynligvis er opstået i umiddelbar forlængelse af opførelsen, har ikke nødvendiggjort nogen form for skadebe-

grænsende foranstaltninger, idet en udbedring af det anerkendt forhold ved tagværket ville aflaste murværket og dermed hindre en forværring af udbulingen.

Efter vores opfattelse indeholder kendelse i sag nr. 69.938 væsentlig flere lighedspunkter med den omhandlende sag end den kendelse, som forsikringstagerens advokat henviser til.

Vi er bekendt med, at det anerkendte forhold endnu ikke er udbedret - en udbedring som vel og mærke kan udføres uafhængig af en udbedring af det anmeldte forhold ved murværket. I den forbindelse skal vi bemærke, at en eventuel forværring af forholdene ikke kan henføres under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, når forholdet kunne være udbedret for længst.

Konklusion
Sammenfattende skal vi meddele, at advokat M.-B. S. seneste indlæg ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold ved murværk.

Vi skal derfor fastholde, at forholdet ved murværket ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har modtaget billeder til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder besigtigelsesnotaterne fra de to rådgivende ingeniører, finder nævnet, at den øverste halvdel af facademuren ikke længere har for-

nøden bæreevne, hvorfor dette forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten fremgår, at partielle områder på facader/gavle har løse/defekte murværksfuger og mindre revnedannelser/sætningsrevner samt en del frostskadede sten. Det er tillige anført i en note, at revnedannelse/defekte fuger giver øget risiko for opfugtning/frostskader. Forholdet har fået karakteren K2, der gives for alvorlige skader, der ikke medfører skade på andre bygningsdele.

Nævnet finder, at denne beskrivelse i tilstandsrapporten ikke gav klageren tilstrækkelig mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen, hvorfor han ikke har været behørigt advaret om, at facademurerne var revnede og skæve i det i ingeniørrapporterne angivne omfang.

Selskabet skal herefter yde dækning til en opmuring af facademurernes øverste halvdel, hvorfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det skal yde dækning til opmuring af facademurernes øverste halvdel.

Poul Sørensen
formand