Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 89195:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde yderligere forsikringsdækning for anmeldte skader vedr. garagetag, murværk på garage og murværk på hus. Advokaten har fremlagt en skønsmæssig opgørelse af det samlede krav på 215.250 kr.

Selskabet har anerkendt dækning for fastgørelse af garagetag, skønsmæssigt opgjort til 10.000 kr. før fradrag af selvrisiko.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er skader ved garagetag, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved murværk på garage eller hus, som går ud over, hvad der var advaret om i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren har ført retssag mod sælger vedrørende en række påståede mangler ved ejendommen, og at klageren ved byretsdom af 25/11 2015 fik medhold i, at sælger var erstatningsansvarlig for så vidt angår mangler omkring fugt i kælder, indvendig isolering i entré, elinstallationer og gulv i kælderbadeværelse, idet retten fandt, at sælger ved grov uagtsomhed havde undladt at oplyse om disse mangler.

Den forsikrede ejendom inkl. garage er opført i 1940. Klageren overtog ejendommen den 15/6 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/4 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget nogen vedligehold og fornyelse, specielt indvendigt og ved tag og vinduer. Murværket er i mindre god stand. Garagen er generelt i mindre god stand.

…

Registrering af bygningens tilstand

…

A Beboelse

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds og påstøbning på sokkel er med revner og mangelfuld vedhæftning mod sydvest under altan. Der er sætningsrevne under trætrappen. Note: Sætningen anses for at være en ældre sætning.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K3	Der er områder med manglende vedhæftning af skalmur mod sydøst og sydvest. Note: Skaden er af en karakter, der giver risiko for, at fugt kan trænge ind og give følgeskader.
	K2	Murværk ved vinduesåbning i vindfang og under terrasse mod syd og vest har revnedannelser. Enkelte skaller faldet af. Rulleskifte over hoveddør er skævt. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K1	Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne fuger på facade mod sydvest.

…

B Garage

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K3	Der er revner i sokkel mod sydvest. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanter er afrundede. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne giver konkret risiko for fugtindtrængning på grund af revnernes karakter og placering.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Der er frostsprængte sten mod sydvest og sydøst. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
	K2	Der er revnedannelser i murværk mod sydvest. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 1.2."

3. 89195

Klagerens advokat har i brev af 11/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdene vedrørende murværk og garage er ikke medtaget i stævningen mod sælger. Disse er kun anmeldt over for Dansk Boligforsikring.
…
Ad fejl og mangler i husets murværk
Husets murværk er ikke muret fagligt korrekt, hvorfor murværket krakelere både indvendigt og udvendigt, ligesom mursten falder ud, og hele murstensvæggen har løsnet sig. Manglerne ved murværket er ikke blot en sætningsskade. Fejlen består i, at der ikke er hæftet noget på skalmuren. Særlig omkring vinduer og døre ses skaderne, idet der ikke er noget imellem mur og skalmur til at klæbe.

Billede dokumentation er vedlagt som sagens bilag 12.

De skønnede omkostninger andrager kr. 36.875,00 inkl. moms.

Ad fejl og mangler vedr. garagen
Angående garagen gælder det ligeledes, at muren ikke er fastgjort med klæber. Som sagens bilag 13 fremlægges billeddokumentation for fejl og mangler på garagen. Heraf ses blandt andet, at murværket er faldet helt af på den ene af garagens sider. Tilsvarende er bjælkerne i garagen ikke fastgjort, hvorfor taget er ved at flyve af, når der er kraftig blæst.

Som sagens bilag 15 fremlægges købers egen boligforsikrings (… forsikring) vurdering af skaderne, hvoraf det på side 2, angående garagen, af … forsikring fremføres, at der er tale om konstruktionsfejl, idet der både mangler forankring og binding mellem konstruktionerne. … forsikring har altså ved besigtigelse den 2. oktober 2014 vurderet, at der er en skade vedr. garagen.

De skønnede omkostninger andrager kr. 75.000,00 ekskl. moms for arbejdet vedr. taget. Det vil sige kr. 93.750,00 inkl. moms. Desuden er der givet tilbud på kr. 450,00 ekskl. moms pr. arbejdstime vedr. murerarbejdet. Murerarbejde udføres på timeløn, og det er ikke muligt at vurdere, hvor meget der er løst.

De skønnede omkostninger er angivet på baggrund indhentet tilbud. Dette er fremlagt som sagens bilag 16.

Der er dog ligeledes den 22. november 2015 indhentet et tilbud på udbedring af murværket på garagen. Dette fremgår af sagens bilag 14. Idet det ikke vides, hvor mange timer murarbejdet vil kræve, fremlægges tilbuddet af 22. november 2015, bilag 14, som den skønnede pris for dette forhold.

Samlet er de skønnede omkostninger vedr. garagen kr. 93.750,00 + 84.625,00, begge inkl. moms, tilsammen kr. 178.315,00.

Samlet opgørelse af kravene:
De skønnede omkostninger opgjort i kr. inkl. moms.

Garage, tag	kr. 93,750,00
Garage, murværk	kr. 84.625,00
Husets murværk	kr. 36.875,00
I alt	**kr. 215.250,00"**

Selskabet har i mail af 29/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det fremgår desuden, at Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning af alle forhold. Det er ikke korrekt – Dansk Boligforsikring A/S har dækket en række forhold på den forsikrede ejendom, herunder garagetaget – jfr. brev af 22. december 2014. Mht. murværket, er det alene murværket på garagen, der har været anmeldt til os.
>
> Før jeg kan fremkomme med bemærkninger til klagen, bedes klagers advokat oplyse:
> 1. Er forholdet omkring fugt i kælderen omfattet af klagen?
> 2. Hvilken betydning skal den fremsendte dom mod sælger tillægges i forhold til Dansk Boligforsikring A/S?
> 3. Skal murværket på huset skadeanmeldes (omfattes af klagen)?
> 4. Mht. garagetaget har vi dækket det – hvori består klagen?
>
> …
> Det er muligt, at en ny besigtigelse bliver nødvendig."

Hertil har klagerens advokat i mail af 20/6 2016 til nævnet anført:

> "1. Forholdet vedrørende fugt i kælderen udgår, idet klager har fået medhold i dette forhold under retssagen
>
> 2. Dommen er fremlagt, så sagen oplyses bedst muligt. Endvidere får Ankenævnet samt Dansk Boligforsikring lejlighed til at konstatere, at de forhold, der klages over, ikke også er inddraget under dommen.
>
> 3. Murværket på hele ejendommen skal også anmeldes/omfattes af klagen.
>
> 4. Garagetaget: Den af Dansk Boligforsikring foreslåede udbedringsmetode er ikke tilstrækkelig, idet taget ikke kan fastgøres til murværket. Murværket er for dårligt til dette. Endvidere er klager af den opfattelse, at der er for langt mellem bjælkerne, og dermed risiko for, at bjælkerne ikke kan holde taget. Klager har tidligere fået en tømrer til at spænde taget fast med spændebånd, men denne løsning er efter klagers opfattelse ikke tilstrækkelig, da der er risiko for at taget vil løsne sig ved storm eller lign."

Klagerens advokat har herefter udfyldt en online skadeanmeldelse af 28/6 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> HASTER ! Att: [medarbejder i selskabet].
>
> Min klient har oplyst, at skaden blev opdaget ved, at hun skulle til at udføre arbejde på garagetaget, og i den forbindelse blev hun klar over, at skaderne på murværket var langt mere omfattende end først antaget.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Murværket på den østlige væg på ejendommen er ødelagt, idet murstenene ikke hæfter, og derved er murstenene ved at falde ned.
>
> Det er især et problem over garagen, idet min klient ville udskifte taget på garagen, men fandt ud af at taget var med til at holde murværket på plads.

Jeg skal anmode om, at der hurtigt foretages en besigtigelse af ejendommen, idet min klient har bestilt håndværkere til på torsdag d. 30.6. til at udskifte taget på garagen.

Endvidere bemærkes det, at det er min opfattelse, at der er risiko for vandindtrængen, såfremt forholdet ikke udbedres hurtigt."

Selskabet foretog besigtigelse den 30/6 2016. Af besigtigelsesnotat af 1/7 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Da man fjerner garagetaget, frygter man at dette har været vederlag for det ovenover liggende murværk.

Beskrivelse:
Der er påsat murstensskaller på en del af huset, andre steder er der påmuret 1/4 sten udenpå andet. Ved garagen er det skalmuret Leca. Andre steder ser det ud som om det er den eksisterende sokkel, der er skalmuret. Murstensskallerne på sydvestligt hjørne bliver fjernet, skallerne på sydlig gavl fjernes og FT's murer opretter diverse skævheder og netpudser hele huset.
…
Konklusion:
Det er ikke umiddelbart til, at se hvad anmeldelsen går på, andet end man gerne vil have vores syn på, især murværket over garagetaget, før man sætter en renovering i gang. Der er lavet aftaler med diverse håndværkere.

De skalmure der er fjernet var mangelfuldt hæftet til underlaget, og man mener garagetaget har været vederlag for skalmuren af mesterpetringer over garagetaget. Dette er jeg ikke enig i. Muren ville være faldet ned for længst, hvis et garagetag skulle kunne danne vederlag for den. Jeg mener ikke der er nedstyrtningsfare, og det har ingen konstruktiv betydning.

Tilstandsrapport:
Nævner facader i pkt. 3.1 med K1 og K2.
Garagen er nævnt i pkt. 1.2 og pkt. 3.1.

Udbedring:
…
Hvis man er meget utryg ved om muren mod min forventning skulle kunne falde ned, foreslår jeg en nem, billig og holdbar løsning: Man afrenser den nederste del af skalmuringen for mørtel, køber et vinkelprofil, f.eks. 5 x 5 cm, borer et antal huller i det, og placerer det med bolte helt klods op ad murværket nede fra. Pris: Under kr. 5.000,00."

I brev af 19/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. ... På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 33.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte skader på garagens murværk ved e-mail af 4. august 2014 og 11. oktober 2014 anmeldtes desuden skader på tag, og murværk på hovedhus bl.a. ved terrasse mod syd. Skadeanmeldelser fremlægges som bilag ...

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 10. november 2014. Besigtigelsesnotatet vedlægges som bilag ...

På baggrund af besigtigelsen har selskabet d. 22. december 2014 dækket en fastgørelse af garagetaget iht. besigtigelseskonsulentens anvisninger, men afvist dækning vedrørende murmærket, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger (bilag …).

D. 28. juni 2016 har selskabets modtaget endnu en skadeanmeldelse vedrørende ejendommens murværk over garage (bilag …). Ejendommen er derfor blevet genbesigtiget d. 1. juli 2016 (bilag …).

På baggrund af den seneste besigtigelse har selskabet ved afgørelse af 18. juli 2016 afvist dækning, da der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres skader på bygningen. Afgørelsen fremlægges som bilag ...

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Ad garagetag
Klager har anmeldt flere forhold vedrørende garagen. Selskabet har dækket udgiften til en fastgørelse af garagetaget iht. skadekonsulentens anvisninger, men selskabet har aldrig modtaget tilbud på dette arbejde. Klager har i stedet igangsat en større renovering, og i den forbindelse er taget på garagen blevet fjernet.

Såfremt klager fremsender fakturaer vedrørende fastgørelse af taget, vil der kunne udbetales erstatning iht. skadekonsulentens skønsmæssige opgørelse, dvs. op til kr. 10.000 før fradrag af selvrisiko.

Da klager har valgt, at fjerne taget, er det ikke længere muligt at indhente tilbud på den af konsulenten anviste løsning. Det skal dog principielt fastholdes, at der var tale om et let tag i en simpel bjælkespærskonstruktion pålagt stålplader, som uden problemer kunne have været fastgjort til muren, som anvist af besigtigelseskonsulenten jf. sagens bilag ...

Der blev i øvrigt ikke ved besigtigelsen konstateret skader på taget.

Ad murværk
Klager har anmeldt løst/revnet murværk på garagen og flere steder på huset. Det er ved besigtigelsen konstateret, at det dårlige murværk er udført som en blanding af 1/4 sten (petringer) og murskaller, der limet på den oprindelige ydermur.

Murværket er alene opsat af kosmetiske hensyn, og har i sig selv ikke bærende/konstruktiv betydning for bygningen. Arbejdet er udført i dårlig håndværksmæssig kvalitet, og er flere steder konstateret med revner/løshed.

Af tilstandsrapporten fremgår det af de generelle kommentarer på side 7, at: 'Murværket er i mindre god stand' og 'Garagen er generelt i mindre god stand.'

Desuden indeholder tilstandsrapporten følgende anmærkninger (hovedhus):
[Bygning A - punkt 1.2 og 3.1 som gengivet ovenfor]

Vedrørende garagen er følgende forhold anmærket i tilstandsrapporten:
[Bygning B - punkt 1.2 og 3.1 som gengivet ovenfor]

Det er selskabets opfattelse, at klager forud for købet af ejendommen i 2012 har været tilstrækkeligt advaret om diverse skader på ydermurene, samt om murværkets og garagens generelt mindre gode stand.

Forholdet blev anmeldt 2 år efter overtagelsen, og der er selskabet bekendt ikke sket nogen udbedring af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold forud for skadeanmeldelsen. Det er derfor ikke usandsynligt, at revner m.m. kan have udviklet siden tilstandsrapportens udarbejdelse.

Der er ikke konstateret skader på ejendommen som følge af de anmærkede forhold, og der er heller ikke konstateret skader på muren, som vurderes at gå ud over hvad klager har været advaret om i tilstandsrapporten.

Det fastholdes derfor, at det påklagede forhold vedrørende ejendommens murværk, er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke har været klart forkert anmærket. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

3. Konklusion
I forhold til garagetaget, har klager ikke fremlagt materiale, som underbygger, at den af selskabet anviste udbedring ikke skulle være tilstrækkelig. Det må derfor fastholdes, at erstatningen kan opgøres i henhold hertil.

Vedrørende murværket er de anmeldte forhold anmærket i tilstandsrapporten, og af den grund omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1."

Klagerens advokat har i brev af 16/11 2016 til nævnet bl.a. anført følgende, idet han samtidig har fremsendt et USB-stik med bilag 17-20, fotos fra ejendommen:

"Murværk på hovedhus:
Det er alene anført i tilstandsrapporten, at der er mangelfuld vedhæftning mod sydvest under altan samt enkelte områder med manglende vedhæftning af skalmur mod sydøst og sydvest. Det er derimod ikke angivet i tilstandsrapporten, at der er problemer med hele facaden på hele ejendommen. Det er derfor min opfattelse, at forholdet ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, men derimod direkte forkert, hvorfor klager er berettiget til dækning af forholdet.

Som bilag 17-19 fremlægges billeder af huset. Bilag 17 er billeder af den sydlige ende af huset, mens bilag 18 er den vestlige side, og bilag 19 er den nordlige del af huset. Det ses tydeligt på billederne, at der er problemer med skalmuren, og efter klagers opfattelse skyldes dette manglende vedhæftning til underlag, da der ikke er brugt nogen form for bindemiddel mellem skalmur og bagvedliggende mur.

Garagetag:
Selskabet har anført, at de dækkede udgifterne til fastgørelse af garagetaget. Dette var imidlertid ikke nok, som følge af, at taget ikke havde været fastgjort opstod der en række følgeskader på den omkringværende konstruktion herunder mure, stolper mv., hvorfor forsikringstager var nødt til at udbedre disse forhold. Forsikringstager har anmodet om dækning af disse forhold, men fået afslag på dette.

Billeder af garagetag og mure mv. fremlægges som bilag 20. Heraf fremgår det, at der er sket skade på garagen, og efter klagers opfattelse, er årsagen den manglende fastgørelse af taget.

Murværk på garage:
Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revner i sokkel mod sydvest, og at revnerne går op i facaden. Der står også, at der er tale om ældre sætningsrevner. Derimod er der intet angivet om manglende vedhæftning, der er årsagen til, at skalmuren faldt ned. Dermed er forholdet ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod direkte forkert beskrevet. I øvrigt burde den bygningssagkyndige have været opmærksom på manglende vedhæftning af skalmur, når det nu er bemærket ved hovedhuset.

Som det ses af bilag 20 er store dele af skalmuren faldet ned – dette kan efter klagers opfattelse ikke dækkes ind under sætningsskader. Årsagen er manglende vedhæftning til underlaget.

Udvikling af skaden:
Uanset hvornår forholdet er anmeldt ændrer det ikke på, at der er manglende vedhæftning på skalmuren, hvorfor der er risiko for, at skalmuren falder ned. Dermed har det ikke betydning, hvordan skaden eventuelt har udviklet sig. Under alle omstændigheder ville der være en risiko for, at muren ville falde ned, og der dermed ville ske væsentlig skade på ejendommen."

Selskabet har i brev af 13/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremsendte svarer til hvad selskabet selv har observeret på ejendommen, og der er som sådan ikke nye oplysninger i sagen.

Det er selskabets opfattelse, at de primære skader på huset og garagen er korrekt anmærket i tilstandsrapporten, således at klager forud for købet af ejendommen har haft mulighed for at tage højde for forholdene.

At der siden tilstandsrapportens udarbejdelse er sket en udvikling er næppe overraskende, da dette udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten og, der så vidt selskabet er orienteret, ikke er sket nogen form for udbedring af de anmærkede forhold.

Med hensyn til murværket på garagen kan det naturligvis diskuteres, om forholdet kunne have været beskrevet mere præcist. Det syntes dog klart at fremgå af det fremlagte billedmateriale, at der netop er tale om en kraftig sætning i soklen og revner/afskalninger i murværket. På den baggrund kan forholdet ikke siges at være klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Det kan ikke bekræftes, at løsheden i taget skulle have forårsaget skader på murværket. Der henvises til sagens bilag … og ... [besigtigelsesrapporter]. Det bemærkes derudover, at selskabet har dækket en fastgørelse af taget, som klager har valgt ikke at få udført."

Klagerens advokat har i brev af 20/1 2017 til nævnet bemærket:

"Udbedring:
Forsikringstager har foretaget udbedring af facaden, idet hele skalmuren er nedtaget, og facaden er blevet vandskuret.

Murværk på garage:
Der er intet sted i tilstandsrapporten beskrevet, at murstene på garagemuren havde manglende vedhæftning.

Dernæst fastholder klager sin opfattelse vedrørende årsagen til skaderne. Årsagen var det løse tag.

Endvidere er taget på garagen udbedret, faktura vedlægges som bilag ..."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af klagerens skadeanmeldelse, jf. mail af 29/7 2014, fremgår bl.a.:

"Murværk på garage samt murværk ved terrassen er begyndt at krakelere og fuger falder ud mange steder. Flere steder er muren begyndt at slippe indermuren."

Af skaderapport af 2/10 2014 fra klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"**Skadetype:**
Stormskade på garage

Skadeårsag:
Når det blæser løftes garagetaget fra muren.

Skadeomfang:
Taget løfter sig fra muren. Der kunne ikke ses forankring af taget til murværket. Manglende forankring karakteriseres som konstruktionsfejl og er således ikke dækket af din forsikring.

Der er ligeledes opstået revner i murværket. Garagen er opført af letbetonblokke og på facaden mod øst beklædt med 1/4-stens mur (også kaldet petringer). Der ses ikke nogen form for binding mellem de to konstruktioner. Det karakteriseres også som konstruktionsfejl. Generelt er der opstået revnedannelser i garagens murværk pga. konstruktionsfejl. Revnedannelser i garagens murværk er således heller ikke dækket af din forsikring."

Af klagerens skadeanmeldelse, jf. mail af 11/10 2014, fremgår bl.a.:

"Der er skader på min garage. Bjælkerne er ikke fastgjort til muren så disse har banket ned i muren som hermed har fået store revner. Skalmuren på garage samt dele af mur andre steder på huset sidder ikke fast på inder muren. Der er også frostsprængninger på garagemur."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/11 2014 fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktion på garage ligger løs, er ikke fastgjort. Det er bjælkespær som ligger af på garagemur, uden nogen synlig befæstelser. De spær skal være fastgjort til murværket/grunden. Foto 240-241.

Udbedring; der fastgøres et stykke spærtræ under spær med tagåsankre. Spærtræet forbindes til grunde med bmf trækbånd og limankre. Omkostning; 7-10.000.

Skalmur på garagen står alene uden forbindelse med/til bagmuren (grundmuren). Den har fuldstændig sluppet. Der er pudset 15-20 mm uden på den eksisterende grund, det slipper også. Der er kun en vej, ned med skalmuren, jeg kan ikke se nogen måde at redde den/det på. Bagmuren er opfør i blokke.

Det er ringe udført arbejde, de bagvedliggende konstruktioner har ikke været klargjort ordentligt.

Der er flere anmærkninger på garagen;
1.2 K3 på revner.
3.1 2 stk K2 revner
Foto 242 til 253.

Problemet med skalmuren ses andre steder på ejendommen, det står også i tilstandsrapporten."

Af brev af 22/12 2014 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Du anmeldte følgende:
1) …
2) Murværk på garage
3) Garagetag
…
Ad. 2) Forholdet vil desværre ikke være omfattet af forsikringen.

Skalmuren på garagen er ikke behæftet til bagmuren/grundmuren. Det er i øjeblikket pudset, som holder på muren.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at både sokkel og facader er med revner og frostsprængte sten mv.

Vi har ikke ønsket at påtage os risikoen for yderligere skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, hvorfor der er taget et forbehold for dækning heraf, jf. forsikringspolicen. Skalmuren vil derfor ikke være omfattet af forsikringen.

Ad. 3) Forholdet vil være dækket under forsikringen.

Garagens tagkonstruktion er ikke fastgjort; bjælkespærene ligger af på garagemuren. Udbedringen består i at fastgøre spærene til murværket/grunden. Dette udføres ved at fastgøre et stykke spærtræ under spær med tagåseankre. Spærtræet forbindes til grunden med BMF trækbånd og limankre. Jeg vil bede dig om at indhente et tilbud herpå og fremsende til mig til brug for erstatningsopgørelsen."

Klageren har fremlagt et entreprisetilbud af 2/11 2014, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr.: Fastgørelse af garage tag DKK. 75000,- + moms
Der skal fræses ud i mur under hvert spær, derefter skal spær fastgøres til sokkel med stormbånd. Derefter skal huller i mur lukkes med beton.

Vedr.: Skalmur
Murer arbejde udføres på timeløn, da det ikke er muligt at vurdere hvor meget der er løst. Murer time pr. time DKK. 450,- + moms"

Klageren har også fremlagt et tilbud af 22/11 2015 på murerarbejde, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Garage
Omfang: Nedbrydning af facade, opmuring af facade iht. gældende regler, forankring af den eksisterende gavl, opstilling af stillads, bortkørsel af affald, leje af container
Pris inkl. materialer: Kr. 84.625 inkl. moms

Beboelse
Omfang: Nordsiden, udskiftning af 2 overliggere, opstilling af stillads, bortkørsel af affald
Pris inkl. materialer: Kr. 10.000 inkl. moms

Omfang: Vestsiden, udskiftning af 1 overligger, opstilling af stillads, bortkørsel af affald
Pris inkl. materialer: Kr. 5.000 inkl. moms

Omfang: Vestsiden, genoppuds af sokkel ca. 8m2
Pris inkl. materialer: Kr. 5.625 inkl. moms

Omfang: Vestsiden, nedbrydning af ca. 8-10 m2 murværk, opmuring af ca. 8-10 m2 murværk, opstilling af stillads, bortkørsel af affald
Pris inkl. materialer: Kr. 16.250 inkl. moms"

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:
Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

> **4.1** - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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 har fået forelagt fotos fra det indsendte USB-stik.

Nævnet udtaler:

Garagetag

Selskabet har anerkendt at yde dækning for en fastgørelse af garagens tagkonstruktion, idet bjælkespær blot ligger af på garagemur uden nogen synlige befæstigelser. Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 10/11 2014 anført, at udbedring kan ske ved at fastgøre spær til murværk og forbinde spærtræ til grunden med trækbånd. Selskabet har på baggrund af konsulentens vurdering af udbedringsomkostningerne anerkendt dækning op til 10.000 kr. med fradrag af selvrisiko.

Af klagerens skadeanmeldelse fremgår bl.a., at det er klagerens opfattelse, at tagbjælker har banket ned i muren, så der er opstået skader i muren. Klagerens advokat har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig, idet murværket er for dårligt til, at taget kan fastgøres hertil, og der er for langt mellem tagbjælker. Advokaten har fremlagt en faktura af 8/4 2015 fra et tømrerfirma på 3.796 kr. inklusiv moms for fastgørelse af spær til væg, som klageren har fået udført, men advokaten anfører, at løsningen efter klagerens opfattelse ikke er tilstrækkelig, da der er risiko for, at taget vil løsne sig ved storm eller lignende.

Klageren har tidligere i sagen fremlagt et entreprisetilbud af 2/11 2014 på 75.000 kr. plus moms for fastgørelse af garagetag, hvor der bl.a. fræses ud i mur under hvert spær. Klageren har herudover navnlig støttet sit krav på fremlagte fotos.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabets besigtigelseskonsulent har anbefalet, er utilstrækkelig til at udbedre skaden. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at garagetaget har medført anden skade, end hvad

selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Murværk

Husets og garagens skalmur består visse steder af murstensskaller og visse steder af ¼-sten ("petringer"). Klageren har ved skadeanmeldelse af 29/7 2014 anført, at murværk på garage og murværk ved terrasse er begyndt at krakelere, fuger falder ud, og flere steder er skalmuren begyndt at slippe bagmuren. Klagerens advokat har i brev af 11/3 2016 oplyst, at murværket helt er faldet af på den ene af garagens sider.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/11 2014 fremgår bl.a., at skalmuren på garagen står alene uden forbindelse med/til bagmuren af letbetonblokke – den har fuldstændig sluppet. Han anfører, at de bagvedliggende konstruktioner ikke har været klargjort ordentligt, og at han ikke ser anden vej end at nedtage skalmuren. Han anfører videre, at problemet med skalmuren ses andre steder på ejendommen, og han henviser herved til, at dette også står i tilstandsrapporten.

Af skaderapport af 2/10 2014 fra klagerens husforsikring i forbindelse med en anmeldt stormskade på garagen fremgår det tilsvarende, at der ikke ses nogen form for binding mellem garagens letbetonblokke og skalmur, hvilket i rapporten betegnes som en konstruktionsfejl.

Klagerens advokat har over for nævnet præciseret, at anmeldelsen vedrører alt murværket på hele ejendommen. Han har i brev af 20/1 2017 oplyst, at klageren har foretaget udbedring af facaden, idet hele skalmuren er nedtaget, og facaden er blevet vandskuret.

Nævnet finder, at det er bevist, at skalmuren på garage og visse steder på huset er opført uden den nødvendige vedhæftning til bagmuren, og at dette medfører en sådan svækkelse af skalmurskonstruktionen, at forsikringens skadebegreb er opfyldt. Det kan ikke føre til andet resultat, at skalmurskonstruktionen ikke har nogen bærende betydning for bygningen.

Nævnet finder, at policens særlige undtagelse for "sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge" ikke kan finde anvendelse, idet årsagen til skaderne er mangelfuld vedhæftning af skalmur og ikke sætninger.

For så vidt angår murværk på huset (bygning A) fremgår det af tilstandsrapportens punkt 3.1 med karakteren K3, at der er områder med manglende vedhæftning af skalmur mod sydøst og sydvest. Det fremgår videre med karakteren K2, at murværk ved vinduesåbning i vindfang og under terrasse mod syd og vest har revnedannelser, at enkelte skaller er faldet af, og at rulleskifte over hoveddør er skævt. Det anføres, at skaderne er af et sådan omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Desuden fremgår det af punkt 3.1 med karakteren K1, at der er områder med porøse, nedbrudte og udfaldne fuger mod sydvest. Endelig fremgår det som generel kommentar til bygningernes tilstand, at murværket er i mindre god stand.

Nævnet finder for så vidt angår murværk på huset (bygning A) ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten. Nævnet finder det ikke godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne – herunder beskrivelserne af mangelfuld vedhæftning af skalmur, revnedannelser, murskaller, der falder af, og skævt rulleskifte over hoveddør – er misvisende eller klart ufyldestgørende for de skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

For så vidt angår murværk på garagen (bygning B) fremgår det af tilstandsrapportens punkt 3.1 med karakteren K3, at der er revner i sokkel mod sydvest, som går videre op i facaden. Det vurderes at være ældre sætningsrevner uden betydning for bygningens stabilitet, men som giver risiko for fugtindtrængning. Af punkt 3.1 fremgår det med karakteren K2, at der er frostsprængte sten mod sydvest og sydøst samt revnedannelser i murværk mod sydvest, der skyldes sætning i fundamentet. Af de generelle kommentarer til bygningens tilstand fremgår, at murværk er i mindre god stand, og garagen generelt er i mindre god stand.

Nævnet finder for så vidt angår murværk på garagen (bygning B), at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at skalmuren mangler vedhæftning på bagmuren, eller at murskaller falder af, eller oplysninger i øvrigt, som giver klageren grundlag for at tro, at skalmuren skal rives ned. Nævnet finder, at den anmeldte skade vedrørende manglende vedhæftning af skalmur på garagen ikke kan anses for fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning for den anmeldte skade ved skalmuren på garagen. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde forsikringsdækning for skaden vedrørende mangelfuld vedhæftning af skalmur på garagen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen. En eventuel kontanterstatning – fordi klageren allerede har fået forholdet udbedret – skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels