Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. maj 2018 blev i sag nr. 91347:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for revner i yder- og indermur i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at revnerne skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen. Hvis forsikringstager havde vedligeholdt fugerne løbende og ikke først 7 år senere, ville skaderne på facaderne ikke være af den karakter, som de er i dag".

Klageren, der selv er ingeniør, har anført, at "opsvulmen af jerndrager eller jerndragere ikke alene er forårsaget af indtrængen af fugt igennem små revner forårsaget af bygningens naturlige bevægelser, men forværret af det langt mere alvorlige forhold, at den statiske belastning ved skiftet fra fladt tag på karnappen til afvalmet saddeltag, igennem en dynamisk påvirkning grundet tung vejtrafik, har forårsaget unaturlig 3-4 cm. store revner øverst oppe og i siderne, samt knuste mursten i siderne og løse næsten tomme fuger øverst oppe grundet vibrationerne fra tung vejtrafik med deraf følgende stærkt forøget vandindtrængning. Ja, vandet kunne ligefrem fosse ind med deraf følgende unaturlig forøget opsvulmen af jerndragerne".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i 3 plan med kælder, stue og 1. sal, der er opført i 1933. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/3 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* Typehus:
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1933*	*1*	*95*	*95*	*50*	*145*	*0*
2	B	*Udhus/skur*	*-*	*1*	*25*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der ses enkelte revner i ydermure samt spor efter murbier mod vest ved køkkenvindue.
		K1	Muroverligger over vindue mod sydøst buler ud og er repareret.

I klageskema af 18/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Tilstandsrapporten oplyser alene en repareret udbuling i væg imod syd. Forholdet har fået karakteren K1.

Der er ikke oplysninger om, at årsagen er det langt alvorligere forhold, at den gennemgående armering i væggene ruster og kræver en omfattende reparation.

Samt hvad endnu alvorligere er, at denne opsvulmen af jerndrager eller jerndragere ikke alene er forårsaget af indtrængen af fugt igennem små revner forårsaget af bygningens naturlige bevægelser, men forværret af det langt mere alvorlige forhold, at den statiske belastning ved skiftet fra fladt tag på karnappen til afvalmet saddeltag, igennem en dynamisk påvirkning grundet tung vejtrafik, har forårsaget unaturlig 3-4 cm. store revner øverst oppe og i siderne, samt knuste mursten i siderne og løse næsten tomme fuger øverst oppe grundet vibrationerne fra tung vejtrafik med deraf følgende stærkt forøget vandindtrængning.

Ja, vandet kunne ligefrem fosse ind med deraf følgende unaturlig forøget opsvulmen af jerndragerne – hvorfor der ikke kun er tale om, at enkelte skifter er trykket ud, men at hele muren har flyttet sig grundet rystelserne!

Ifølge murer – på udbulingsreparations tidspunktet murerlærling – udførte hans murermester en rigtig dårlig reparation.

Jf. forsikringsbetingelser 5045 pkt. 9.2. dækker forsikringen skader/skadesrisici, som var til stede, da køber overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det er derfor min vurdering, at forholdet på denne baggrund er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg finder derfor, at selskabet bør yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdet igennem en genopretning af sydmuren, evt. med fradrag af udgiften til de fugereparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens K1 oplysning om udbulingen.

Bemærk:
Har kun medsendt sidste klage over afgørelsen, der opsummerer sagen og det mest grundet den begrænsede upload størrelse!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg finder, at selskabet bør yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdet igennem en genopretning af sydmuren samt reparation af jerndragere over vinduer, evt. med fradrag af udgiften til de fugereparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens K1 oplysning."

Selskabet har i brev af 13/10 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstager klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for skade på udvendig og indvendig mur.

Forsikringstager har oprettet Ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. 5045 – bilag A.

…

Sagens forløb

Kunden anmeldte den 22 september 2016, at der var konstateret revner og sætningsskader i yder- og indermur.

Vores taksator besigtiger ejendommen og skaden afvises i rapport af den 14. december 2016 – bilag B.

Forsikringstager klager over afgørelsen jf. bilag C.

Ejendommen genbesigtiges af vores taksator, men også af rådgivende ingeniør, som udarbejder en rapport, jf. bilag D. Skaden afvises på ny.

Forsikringstager klager på ny – bilag E – som afvises, jf. mail af den 8. august 2017 – bilag F.

Billeder af ejendommen – bilag G – og tilstandsrapporten er vedlagt – bilag H.

Sagens begrundelse

Forsikringstager mener, at der er flere årsager til, at der er konstateret revner i ejendommen.

Ifølge forsikringstager er det mest alvorlige problem ved ejendommen, at tidligere ejer har ændret tagkonstruktionen fra et fladt tag på karnappen, til et afvalmet saddeltag, som ved dynamisk påvirkning, grundet tung trafik, har forårsaget store revner.

Endvidere oplyser forsikringstager, at der er løse, næsten tomme fuger øverst oppe, grundet vibrationer fra tung vejrtrafik, med deraf følgende stærkt forøget vandindtrængning. Vandet har næsten kunne fosse ind i muren. Der er ikke tale om et enkelt skifte, der er trykket ud, men at hele muren har flyttet sig grundet rystelser.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1933. Forsikringstager har overtaget ejendommen den 1. september 2007. Skaden anmeldes mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen.

I den udarbejdede tilstandsrapport er der under facader/gavle noteret:
K 2 – Der ses enkelte revner i ydermure samt spor efter murbier mod vest ved køkkenvindue
K 1 – Muroverligger over vindue mod sydøst buler ud og er repareret

Forsikringstager oplyser, at han først i 2013 igangsatte en reparation af murværket. Forsikringstager oplyser samtidig i sin anmeldelse, at det i oktober 2013 regnede meget og de havde konstateret, at huset rystede uhyggeligt meget. De opstillede stillads og konstaterede, at der var manglende fuger, større revner og sætningsskader. Dengang blev der foretaget en mindre partiel reparation af fugerne.

Selskabet har fået en rådgivende ingeniør til at vurdere forholdene derude, herunder ændringen af tagkonstruktionen.

Det er ingeniørens opfattelse, at ændringen af taget ikke har forårsaget revner i facaderne. Dette begrundes med at der ikke ses revnedannelser eller tegn på sætning i øvrigt.

Derudover begrundes det med, at lasten fra tagkonstruktionen i karnappen hovedsageligt optages i karnappens facader mod øst og vest og kun last i mindre omfang optages i facaden mod syd, hvor udbulingerne og reparationer i niveau med muret gesims i stueetagen forekommer. Revnerne ses i karnappens murværk mod syd.

Herudover så er lasten fra taget over karnappen relativt begrænset og med den stejle taghældning, vil der ikke kunne ligge sne på taget. Lastforøgelsen ved den nye tagkonstruktion over karnappen (bedømt i forhold til egenvægten af den oprindelige flade tag) vurderes omtrent at modsvare lasten fra sneophobning, der tidligere kunne forekomme på det oprindelige flade tag.

Det er derfor ingeniørens opfattelse, at revnerne skyldes rust i jerndrageren.

Når mindre revner ikke bliver udbedret, så vil der ske indtrængning af vand i murværket og revnerne kan derfor blive større f.eks. på grund af rust i jerndrager, men også på grund af frost.

Det er således vores vurdering, at forholdet med de dårlige fuger, gradvist er blevet forværret og omfanget er blevet større i de 9 år der er gået, siden forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

I den forbindelse skal vi oplyse, at ved vores besigtigelse af ejendommen, var fugerne fortsat meget porøse på flere af husets facader, og der kan fortsat komme vand ind i konstruktionen på grund af fugernes stand. Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at jerndrageren er beliggende hulmuren og er muret sammen med yder- og indermuren. Når jerndrageren ligger i hulmuren, skal der forholdsvis meget vand/fugt i konstruktionen, før jerndrageren udvider sig i et større omfang, i modsætning til de jernoverlæggere, som ligger i ydermuren eller i fugerne.

Forhold med porøse fuger, kan forværres af vibrationer grundet tung vejtrafik, hvorfor forsikringstager må påregne hyppigere vedligeholdelse af ejendommens fuger end normalt.

Hvis der var foretaget løbende vedligeholdelse af revnerne og de udfaldene fuger, ville der ikke være behov for udskiftning af jerndrageren i dag.

Det er således selskabet vurdering, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, da skaden skyldes manglende vedligeholdelse af bygningen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, pind 6.

Konklusion
Forsikringstager oplyser selv, at vandet nærmest kunne fosse ind i muren, til trods for dette, sker der først en mindre partiel reparation af fugerne i 2013. Dette er 7 år efter overtagelse af ejendommen, hvorefter der yderligere går 2 år før, forsikringstager henvender sig til selskabet omkring forholdet.

Selskabet vurderer, at revnerne skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen. Hvis forsikringstager havde vedligeholdt fugerne løbende og ikke først 7 år senere, ville skaderne på facaderne ikke være af den karakter, som de er i dag."

6. 91347

Klageren har i brev af 4/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan forsikre, at jeg ikke er tryg ved, at det nu foregår via brev her i 2017 – da jeg så ikke kan følge med i selskabets bilag og skrivelser.

Først skal nævnes, at det dog er godt at selskabet endelig tager sig sammen og anfører andet end 'Vi er ikke enige', men starter med at argumentere.

Derfor nedenstående korrigerende bemærkninger til selskabets fejludlægninger af mine klage punkter.

Selskabet:
Sagens begrundelse
Forsikringstager mener, at der er flere årsager til, at der er konstateret revner i ejendommen.

Ifølge forsikringstager er det mest alvorlige problem ved ejendommen, at tidligere ejer har ændret tagkonstruktionen fra et fladt tag på karnappen, til et afvalmet saddeltag, som ved dynamiskpåvirkning, grundet tung trafik, har forårsaget store revner.

OVENNÆVNTE ER HELT KORREKT OPFATTET

Selskabet videre:
Endvidere oplyser forsikringstager, at der er løse, næsten tomme fuger øverst oppe, grundet vibrationer fra tung vejrtrafik, med deraf følgende stærkt forøget vandindtrængning.

Vandet har næsten kunne fosse ind i muren. Der er ikke tale om et enkelt skifte, der er trykket ud, men at hele muren har flyttet sig grundet rystelser.

OVENNÆVNTE ER KORREKT, dvs. fosse ind før den omfattende reparation 6 år efter overtagelsen.

Selskabet videre:
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1933. Forsikringstager har overtaget ejendommen den 1. september 2007, Skaden anmeldes mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen.

OVENNÆVNTE ER KORREKT – nøjagtigt 9 år og 21 dage – og indenfor de 10 års forsikrings tid og jf. forsikringsbetingelser 5045 pkt. 9.2. dækker forsikringen skader/skadesrisici, som var til stede, da køber overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Selskabet videre:
I den udarbejdede tilstandsrapport er der under facader/gavle noteret:
K2 – Der ses enkelte revner i ydermure samt spor efter murbier mod vest ved køkkenvindue
K1 – Muroverligger over vindue mod sydøst buler ud og er repareret

OVENNÆVNTE ER VIGTIGT FOR SAGEN, idet Tilstandsrapporten er misvisende.

K2 murbier ikke repareret, men 'der ses enkelte revner i ydermuren' blev repareret som en del af handelen og K1-udbuling, der var repareret, så herefter var kun tilbage, at forvente normal vedligeholdelse så 'beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende' i Tilstandsrapporten! (selskabets anden synsmand nævnte da også, at K1 burde nok have været en K2) under henvisning til:

2.3 Hvad dækkes ikke? 2.3.1 Forhold, som er nævnt 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.

Selskabet videre:
Forsikringstager oplyser, at han først i 2013 igangsatte en reparation af murværket. Forsikringstager oplyser samtidig i sin anmeldelse, at det i oktober 2013 regnede meget og de havde konstateret, at huset rystede uhyggeligt meget. De opstillede stillads og konstaterede, at der var manglende fuger, større revner og sætningsskader. Dengang blev der foretaget en mindre partiel reparation af fugerne.

OVENNÆVNTE ER FORKERT FORMULERET – grænsende til stærkt manipulerende, at kalde en næsten 2 måneders reparation 'en mindre partiel reparation af fugerne' – og skaderne kunne ikke ses nedefra, men blev udbedret straks de blev konstateret!

Selskabet videre:
Selskabet har fået en rådgivende ingeniør til at vurdere forholdene derude, herunder ændringen af tagkonstruktionen.

Det er ingeniørens opfattelse, at ændringen af taget ikke har forårsaget revner i facaderne. Dette begrundes med at der ikke ses revnedannelser eller tegn på, sætning i øvrigt.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og stærkt manipulerende – da de var blevet repareret i 2013.

Undertegnede har på tidligere ejet hus repareret revner og sætningsskader og knuste mursten (og murbi-skader) efter opførelse af første sal – der her 25 år efter er uden nye revner!!!

'… at der ikke ses revnedannelser eller tegn på, sætning i øvrigt'. – Dette er ikke rigtigt set, idet der foruden det løse stik blev repareret en 3-4 cm stor revne i højre side over vindue op igennem gesims og de 4 skifter samt en mindre revne i venstre side over vindue op igennem de nævnte 4 skifter – se tidligere fotodokumentation – og derfor blev gesimsen beklædt med en zink inddækning.

Selskabet videre:
Derudover begrundes det med, at lasten fra tagkonstruktionen i karnappen hovedsageligt optages i karnappens facader mod øst og vest og kun last i mindre omfang optages i facaden mod syd, hvor udbulingerne og reparationer i niveau med muret gesims i stueetagen forekommer. Revnerne ses i karnappens murværk mod syd.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og stærkt manipulerende:

For det første er der ingen muret gesims i stueetagen – men at lasten optages i karnappens facader mod øst og vest er korrekt og netop derfor er der opstået revner i begge sider over 1'ste sals vindue og hele vejen op, samt 'knuste' mursten i begge sider, forstærket af tagets bevægelser grundet for hurtigkørende tung trafik.

Selskabet videre:
Herudover så er lasten fra taget over karnappen relativt begrænset og med den stejle taghældning, vil der ikke kunne ligge sne på taget. Lastforøgelsen ved den nye tagkonstruktion over karnappen (bedømt i forhold til egenvægten af det oprindelige flade tag) vurderes omtrent at modsvare lasten fra sne ophobning, der tidligere kunne forekomme på det oprindelige flade tag.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og manipulerende

Det er ikke statisk belastning, men dynamisk belastning, der var skyld i revnedannelser og knuste fuger øverst oppe – så hvorfor overhovedet tale statisk snelast og hvad ingeniøren ikke har med her, er ang. mit argument ang. taget virker som en 'damphammer' på facaden – mest i siderne hvortil ingeniøren svarede: 'vibrationerne' er ikke i tagkonstruktionen, men kommer via fundamentet i jorden', men ved vibrationer i den indespændte ende i jorden, vil den anden ende jo svinge betydeligt og her skal ikke kun tages hensyn til vægten af den svingende masse af taget over karnappen, MEN massen af hele det svingende tag, der jo er sammenbygget til, at være en del af et T-formet afvalmet saddeltag.

Se foto: Revner i 4 øverste skifter.jpg
Se Video: Revner.mov og revner2.mov – forårsaget af rystelser.

Selskabet videre:
Det er derfor ingeniørens opfattelse, at revnerne skyldes rust i jerndrageren.

Når mindre revner ikke bliver udbedret, så vil der ske indtrængning af vand i murværket og revnerne kan derfor blive større f.eks. på grund af rust i jerndrager, men også på grund af frost.

Det er således vores vurdering, at forholdet med de dårlige fuger, gradvist er blevet forværret og omfanget er blevet større i de 9 år der er gået, siden forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og manipulerende at nævne 9 år, idet omfanget af skader blev stoppet efter 6 år.

Det er ikke en uskyldig repareret K1-udbuling, der har forårsaget revner og knuste mursten øverst oppe. Revnerne er opstået igennem dynamisk påvirkning fra det nye tag, der havde givet et statisk ustabilitet og virker, som en 'damphammer' grundet rystelser fra tunge hurtigkørende lastbiler, da et tidligere fladt tag foran blev ændret til, at være en del af T-formet afvalmet saddeltag.

Vigtigt:
Højre side (øst) af karnappen er ikke understøttet af skillevægge i stuen, men balancerer på/i ydervæggen og ved rystelser fra tung trafik, er mursten flækket/knust og revner er herfor opstået – således ikke pga. udskubning i udbulingen nedenfor, men pga. at efterfølgende vandindtrængning og kan vist ikke kaldes for – 'revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid' – se tidligere fremsendte Foto og Video: Revner.mov og revner2.mov.

Selskabet videre:
I den forbindelse skal vi oplyse, at ved vores besigtigelse af ejendommen, var fugerne fortsat meget porøse på flere af husets facader, og der kan fortsat komme vand ind i konstruktionen på grund af fugernes stand. Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at jerndrageren er beliggende i hulmuren og er muret sammen med yder- og indermuren. Når jerndrageren ligger i hulmuren, skal der forholdsvis meget vand/fugt i konstruktionen, før jerndrageren udvider sig i et større omfang, i modsætning til de jernoverlæggere, som ligger i ydermuren eller i fugerne.

Forhold med porøse fuger, kan forværres af vibrationer grundet tung vejtrafik, hvorfor forsikringstager må, påregne hyppigere vedligeholdelse af ejendommens fuger end normalt.

Hvis der var foretaget løbende vedligeholdelse af revnerne og de udfaldene fuger, ville der ikke være behov for udskiftning af jerndrageren i dag.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og stærkt manipulerende:
Hvis det gælder, at 'fugerne fortsat var meget porøse på flere af husets facader' og det forværres af 'vibrationer grundet tung vejtrafik', så er det mærkværdigt:

1. at øst facaden tættest på og parallel med vejen med gennemgående hurtigkørende tung trafik er helt uden udbulinger, løse fuger, revner og sætninger!

2. at nord facaden mod haven, hvor vandet lidt for tit grundet blade fra naboens store bøgetræ, løber ud over tagrenden ned over facaden er helt uden udbulinger, løse fuger, revner og sætninger!

3. at vest facaden med en urepareret K2 grundet murbier er helt uden udbulinger, løse fuger, revner og sætninger! Og hvor står det i tilstandsrapporten, at en K1-udbuling betyder, at fugerne på syd facaden skal repareres eller udskiftes tit?

Selskabet videre:
Det er således selskabet vurdering, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, da skaden skyldes manglende vedligeholdelse af bygningen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, pind 6.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og selskabet har vist ikke helt forstået 'en pind' nemlig pind 6 – ikke læst hele pind 6:

10. undtagelser fra dækning
pind 6:
– Forhold der alene består i almindeligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen. Så, her er det vist sidste del af sætningen der gælder, nemlig '… medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen'.

Selskabet videre:
Konklusion
Forsikringstager oplyser selv, at vandet nærmest kunne fosse ind i muren, til trods for dette, sker der først en mindre partiel reparation af fugerne i 2013. Dette er 7 år efter overtagelse af ejen-

dommen, hvorefter der yderligere går 2 år før, forsikringstager henvender sig til selskabet omkring forholdet.

Selskabet vurderer, at revnerne skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen. Hvis forsikringstager havde vedligeholdt fugerne løbende og ikke først 7 år senere, ville skaderne på facaderne ikke være af den karakter, som de er i dag.

Vi afventer herefter Nævnets afgørelse af sagen, og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger.

OVENNÆVNTE ER FORKERT og manipulerende:

At kalde en næsten 2 måneders reparation 'en mindre partiel reparation af fugerne' er manipulerende og skaderne blev udbedret straks de blev konstateret!

Forkert og manipulerende er også de anførte 7 år, når det retteligt er 6 år.

Og ang. henvendelsen 2 år efter første omfattende reparation skyldes det, at undertegnede straks udbedrede skaden, for at standse yderligere skade – ligesom jeg som anført i første skades anmeldelse beskrev – egen straks udbedring af stormskader på tagsten og hegn – havde jeg henvendt mig til selskabet var skaden vist ikke blevet stoppet endnu, hvilket sagens videre forløb stærkt antyder!

Og det var senere faktisk en murerlærling, der i sin tid var med til reparationen af udbulingen, der forklarede undertegnede, at dels havde hans chef udført et dårligt job samt, at muren ikke ville stabilisere sig uden en udskiftning af jerndrageren samt genopretning og derved stabilisering af ydermuren.

Og selvom skaden er 'standset' ved egen indsats, så er undertegnede ikke i stand til selv at udskifte jerndrageren samt genopretning af muren, samt hvad er vigtigt, som beskrevet ovenfor udbedrede jeg selv de skader, som jeg jo selv havde forårsaget ved, at få bygget en førstesal på mit tidligere hus, MEN jeg har jo ikke selv forårsaget den skade/skadesrisiko, der fejlagtigt og stærkt misvisende blev angivet som K1 !

Forsikringstagers konklusion:
Skadesrisici, som anført ovenfor, var til stede ved overtagelsen og da det er næsten umuligt, at se revner nedefra, så har der måske også været ureparerede skader ved overtagelsen og den harmløse K1, kan vist henføres under: 'beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende'.

Og det er ikke en uskyldig repareret K1-udbuling, der har forårsaget revner og knuste mursten øverst oppe – ved de 3 til 4 mm udbulingen havde flyttet sig inden reparationen i 2013!

Men ved ændret tagkonstruktionen fra et fladt tag på karnappen, til et afvalmet saddeltag, som ved dynamisk påvirkning, grundet tung trafik, har forårsaget store revner!"

11. 91347

Selskabet har i brev af 22/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi beklager, at forsikringstager opfatter vores brev som manipulerende. Dette har naturligvis ikke været vores hensigt.
>
> Samtidig må vi meddele, at vi og den ingeniør som har besigtiget ejendommen, ikke er enig med forsikringstager, i de betragtninger han har af forholdene, herunder årsagerne til forholdene.
>
> Vedrørende de følger forsikringstager mener, at den nuværende tagkonstruktion forårsager, har selskabet ikke yderligere bemærkninger til. Vi henviser til tidligere korrespondance i sagen, specielt til den rapport den rådgivende ingeniør har udarbejdet – bilag D.
>
> Ligeledes henvises til vores tidligere brev til nævnet vedrørende den tunge trafik og de rystelser samt følgeskader forsikringstager mener at disse forvolder.
>
> Forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at der er skader på eller forhold ved ejendommen, der var til stede ved overtagelsen, hvilket er en forudsætning for at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Endvidere mener selskabet, at det er forsikringstager manglende vedligeholdelse, som er årsagen til forholdene på ejendommen.
>
> Samtidig mener vi ikke, at der er forhold som går ud over det man må forvente af en ejendom der er opført i 1933, hvis man sammenligner den med andre tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Til dette har klageren fremsendt brev af 12/11 2017, hvori det bl.a. er anført:

> "I selskabets seneste svar af d. 22.11.2017 hæfter jeg mig ved:
>
> 1. Selskabet har endnu ikke kommet med modargumenter til mine argumenter.
>
> 2. Selskabet beklager, at jeg opfatter deres svar som manipulerende!
>
> 3. Selskabet henviser alene til den rådgivende ingeniørs rapport.
>
> 4. Selskabet påstår: 'at Forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at der er skader på eller forhold ejendommen, der var til stede ved overtagelsen, hvilket er en forudsætning for at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen'.
>
> 5. Endvidere mener selskabet, at det er forsikringstager manglende vedligeholdelse, som er årsagen til forholdene på ejendommen.
>
> <u>ang. 1. og 2</u>
> Så forklarer selskabets manglende modargumenter, at de er nød til, at manipulere.

ang. 3
Så er alle punkter i ingeniørrapporten tilbagevist i mine tidligere redegørelser og hovedargumentet 'ingen synlige revner i de 4 øverste skifter' var ikke blot manipulerende, men faktisk en lodret løgn! som beskrevet tidligere.

Se tidligere fremsendte:

Foto: Revner i 4 øverste skifter. Jpg
Video: Revner.mov og revner2.mov – forårsaget af rystelser men det var ikke så meget ingeniørens iagttagelser, han er jo åbenbart ansat til, at vende det blinde øje til kendsgerningerne og det døve øre til argumenter, som det er selskabets manipulering af samme rapport og mine modargumenter!

ang. 4.
Den angivne K1-udbuling er blot et symptom på den skadesrisici ved den ændrede tagkonstruktion og læg mærke til selskabets formulering: '… har ikke sandsynliggjort, at der er skader på eller forhold ved ejendommen, der var til stede ved overtagelsen', ja her er brugt ordet 'forhold', der jo er noget venligere end ordet skadesrisiko – igen manipulerende!

Men skadesrisikoen grundet den ændrede tagkonstruktion var tilstede ved overtagelsen og K1-udbulingen et symptom herpå.

ang. 5
Manglende vedligeholdelse, så lad os se på undtagelsen:
10. undtagelser fra dækning
pind 6:
- Forhold der alene består i almindeligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Så, her er det vist sidste del af sætningen der gælder, nemlig '… medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen'.

Og hvor står det i tilstandsrapporten, at grundet tung trafik kræves stærkt forøget vedligeholdelse af fugerne på sydfacaden og som tidligere beskrevet er der ingen skader på de tre andre facader yderligere det er ikke manglende vedligeholdelse af fugerne, der giver lodrette revner i facaden incl. de lodrette revner i de 4 øverste skifter, som selskabet 'forsøger at lyve sig fra'; men dynamiske påvirkninger fra det ændrede tag!

Forsikringstagers konklusion:
Skadesrisici, som anført ovenfor, var til stede ved overtagelsen og da det er næsten umuligt, at se revner nedefra, så har der måske også været urepparerede skader ved overtagelsen og den harmløse K1, kan vist henføres under: 'beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende'.

Det er ikke en uskyldig repareret K1-udbuling, der har forårsaget revner og knuste mursten øverst oppe – ved de 3 til 4 mm udbulingen havde flyttet sig inden reparationen i 2013!

Men ved ændret tagkonstruktionen fra et fladt tag på karnappen, til et afvalmet saddeltag, som ved dynamisk påvirkning, grundet tung trafik, har forårsaget store revner!

Og den angivne K1-udbuling er blot et symptom på den skadesrisici, der er forårsaget af den ændrede tagkonstruktion."

Hertil har selskabet i brev af 4/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet må på det kraftigste afvise, at vi har indflydelse på, hvad den rådgivende ingeniør observere ved en besigtigelse.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger, men henviser til vores tidligere korrespondance i sagen."

Heroverfor har klageren i brev af 5/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I selskabets seneste svar af d. 04.01.2018 hæfter jeg mig ved:

1. Selskabet er stadig ikke kommet med modargumenter til mine argumenter.

2. Selskabet afviser: 'at have indflydelse på hvad den rådgivende ingeniør observerer'?

ang. 1. og 2
Så forklarer selskabets manglende modargumenter, at de tyr til, at manipulere og ligefrem forsøger, at lyve de 2 lodrette revner øverst oppe bort med ingeniørens fejlagtige rapport, men medsendte foto modbeviser jo tydeligt ingeniørens vigtigste og eneste argument at der ingen revner var i de 4 øverste skifter.

Men som ingeniøren fastslog, så ligger den statiske belastning i siderne og derfor opstår de på fotoet tydelige lodrette reparerede revner på 3-4 cm.

Revnerne er opstået af ændret statisk belastning og forstærket af den dynamiske belastning, ud til siderne."

Af selskabets afgørelse af 14/12 2016 fra en ejerskiftekonsulent fremgår bl.a.:

"Efter min besigtigelse skal jeg hermed vende tilbage med min vurdering af det anmeldte i relation til den hos Alm. Brand tegnede ejerskifteforsikring.
…
Din anmeldelse:
Efter udbedring for egen regning af skade i facade pga. sætningsskader og regn og rystelser pga. tung hurtigkørende trafik – i revner og fuger har vi konstateret at revner og sætninger nu også er konstateret indvendigt i huset (først konstateret nu efter en kæmpeplante er fjernet indenfor).
…

Skaderne kan skyldes 2 ting;

1. sætningsskader tilsyneladende forværret grundet ændret statisk belastning da et tidligere fladt tag foran blev ændret til, at være en del af et T-formet saddeltag så der nu er skader i ydermur og i indermur i stue og på 1'ste sal.

2. vandindtrængning gennem revner og fuger har tilsyneladende givet opsvulmen af en vist gennemgående jerndrager over alle vinduer.

…

Min besigtigelse:
Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at facademuren buede udad med centrum ud for overliggerne over vinduerne i stueetagen. Der var desuden en del revner i murværkets fuger og teglsten. Indvendig var der kraftige revner i vindueslysninger samt tværgående revner mellem vinduerne i højde med overliggerne. Som oplyst i anmeldelsen, var der i samme område udvendigt, foretaget reparationer ved bl.a. omfugning. Billede af reparationerne vise, at også her er murværket trykket ud. Skaderne blev ved besigtigelsen fotoregistreret.

Nævnt i tilstandsrapporten:
3. Facader/gavle: K2 Der ses enkelte revner i mure samt spor efter murbier mod vest ved køkkenvindue.
K1 Muroverligger over vindue mod sydøst buler ud og er repareret.

Vi dækker desværre ikke det anmeldte forhold:
Anmeldelse 1:
Jf. forsikringsbetingelser 5045 pkt. 9.2. dækker forsikringen skader/skadesrisici, som var til stede, da køber overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Det er min vurdering, at den anmeldte skade er sket efter overtagelsen af huset og at den skyldes korrosion af de indmurede jerndragere i overliggernes murværk. Jern, der udsættes for stor opfugtning, kan udvide sig op til fire gange dets oprindelige tykkelse. Det er af meget stor vigtighed af murværkets fuger vedligeholdes, da selv små revner og porøsitet kan føre store mængder fugt ind i murværket, med rustdannelser til følge. Korrosionen presser typisk murværket udad, hvor fugten kommer fra, men kan også give pres indad, hvilket har forårsaget revnerne i stuens indervæg."

Af rapport af 11/5 2017 fra en ingeniør indhentet til brug for selskabets vurdering af sagen fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**
På foranledning af **Alm Brand Forsikring**, København Ø er ovennævnte ejendom besigtiget. Formålet er at vurdere årsagen udbulinger i facademurværket.

Besigtigelsen er udført den 28. marts 2017 af ingeniør … sammen med ejer af ejendommen [klageren].

2. Beskrivelse af ejendommen
Ejendommen er et enfamiliehus i 3 etager (kælder, stueplan og 1. Sal). Huset er med rektangulær grundplan med gavle omtrent mod. Mod syd er der lavet en karnap i to etager og terrasse på 1. sal over indgangspartiet (se bilag 1, fig. 1).

Tagene er sadeltage uden udhæng (bortset fra gesimserne, som ydervægge er afsluttet med) med afvalmede gavle, og tagbelægningen er brunglaserede falstagsten. Ydervægge er med røde, massive teglmursten i formurene.

3. Modtagne oplysninger
Ejendommen er opført i 1933.
Taget over karnappen mod syd har oprindeligt et fladt tag, men da forrige ejer lagde nyt tag på ejendommen blev konstruktionen over karnappen ændret til sadeltag med afvalmet gavl. Denne ændring mener nuværende ejer har medført ændret statisk belastning med sætningsskade og revner i karnappens murværk mod syd til følge. Forholdet er meldt til ejerskifteforsikringen.

I 2013 observerede nuværende ejer, at huset rystede på grund af tung trafik på offentlig vej udenfor haven, og samtidig konstaterede ejeren, at der var fugeudfald og revnedannelser i mørtelfugerne i karnappens facade mod syd.

Ejeren fik et stillads stillet og udbedrede selv de forekommende fugeudfald og revnedannelser i mørtelfugerne.

I september måned 2016 observerede ejeren tillige revnedannelser indvendig i karnappen mod syd, og mener at der også her er tale om sætningsskade.

4. Besigtigelse

Udvendigt:
Omfugningerne/reparationerne i facaden mod syd blev fremvist. Reparation af mørtelfugerne er hovedsageligt udført i niveauet omkring og over det murede stik i karnappens stueetage samt omkring og over hjørnevinduet i facadens østlige ende, men reparation af mørtelfuger er også udført i mindre omkring det murede stik på 1. sal i karnappen (se fig. 2-7).

Udbuling ses i det murede stik samt i et vist omfang i murværket over det murede stik i karnappens stueetage. Niveauspring ses desuden i facademurværket omkring den vandrette fuge, der er repareret i forlængelse af det murede stiks vederlag mod øst – murværket over den reparerede mørtelfuger stikker visuelt bedømt ca. 10 mm frem i forhold til murværket under fugen (se fig. 4).

På et tidspunkt er det murede stik over terrassedøren mod vest blevet muret om under gesimsen på 1. sal, herunder er vederlagene for det murede stik muret om. Tegn på revnedannelser og/eller sætninger ses ikke i murværket over terrassedøren, ligesom der ikke ses tegn på revnedannelser eller sætninger i hverken gesims eller i de 4 skifter synligt facademurværk over gesimsen (se fig. 8-10).

I karnappens facade mod syd ses der heller ikke tegn på revnedannelser og/eller tegn på sætninger ses ikke i murværket over vinduet på 1. sal, ligesom der ikke ses tegn på revnedannelser eller sætninger i hverken gesims eller i de 4 skifter synligt facademurværk over gesimsen (se fig. 11-13).

I ejendommens sydøstlige hjørne er facademurværket blevet ommuret i hjørnet under hjørnevinduet (se fig. 14).

Indvendigt:
I stueetagen ses vandret revne mellem vinduerne mod syd i stuen og revne ses i undersiden af overliggeren over det ene vindue. Desuden ses niveauspring i stukken over det vestligste vindue (se fig. 15-18).

Rustdannelser/striber af rust, der er løbet lodret ned kan observeres i samlingen mellem hjørnevinduerne i ejendommens sydøstlige hjørne (se fig. 19 og 20).

Over vinduet mod syd i karnappen på 1. sal ses vandret revne, og lodret revne ses for enden af overliggerens vederlag mød øst (se fig. 21 og 22). Revnedannelse ses også over terrassedøren mod vest (se fig. 23).

5. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes der ikke at være tale om sætninger i konstruktionerne på grund af, at den tidligere ejer har lavet ny tagkonstruktion over karnappen.

Udtalelsen begrundes med at der ikke ses revnedannelser eller tegn på sætninger i øvrigt i hverken murværk eller gesims over vinduesparti og terrassedør i karnappen. Udtalelsen begrundes desuden med at lasten fra tagkonstruktionen i karnappen hovedsageligt optages i karnappens facader mod øst og vest og kun last i mindre omfang optages i facaden mod syd, hvor udbulingerne og reparationer i niveau med muret gesims i stueetagen forekommer.

Endeligt er udtalelsen begrundet med, at last fra taget over karnappen er relativt begrænset og med den stejle taghældning vil der ikke kunne ligge sne på taget. Lastforøgelsen ved at lave den nye tagkonstruktion over karnappen (bedømt i forhold til egenvægten af det oprindelige flade tag) vurderes omtrent at modsvare lasten fra sneophobning, der tidligere kunne forekomme på det oprindeligt flade tag. Nærmere beregning heraf er dog ikke foretaget.

Revnedannelserne inde i boligen samt udbulingen i facademurværket mod syd i karnappen, herunder niveauspringet i facademuren samt årsagen til de reparationer nuværende ejer har foretaget i mørtelfugerne, kan efter undertegnedes overbevisning henføres til at der forekommer rustne ståldragere, der er indmuret over vinduespartierne.

Stål, der ruster eller tærer undergår en volumenudvidelse svarende til 6-8 gange stålets dimension, og kræfterne ved en sådan volumenudvidelser er i stand til at 'trykke murværket ud', ligesom kræfterne, der udløses kan 'løfte' murværket som det er tilfældet i den aktuelle sag.

I en ejendom, der er opført i 1933 er det sædvanligt, at for, og bagmur er massivt sammenmuret i false og over muråbninger, og derfor er revnedannelserne også opstået inde i boligen.

De rustne striber i samlingen mellem hjørnevinduerne bekræfter, at der er indbygget stål i konstruktionerne og/eller i murværket, og gennemgående ståldrager vurderes at være monteret over vinduerne i facaden mod syd.

Ommuring af hjørnet udvendigt under hjørnevinduet i ejendommens sydøstlige hjørne tyder desuden på, at stålsøjle er rejst i hjørnet til at bære overliggerne/ståldragerne over hjørnevinduet."

17. 91347

Af forsikringsbetingelserne (nr. 5045) fremgår det 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
…
- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

…
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Den indsendte video er gennemset af nævnets sekretariat.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1933 og er overtaget af klageren den 1/9 2007. Han anmeldte den 22/9 2016 til selskabet, at der var konstateret revner og sætningsskader i yder- og indermur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at revnerne skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen. Hvis forsikringstager havde vedligeholdt fugerne løbende og ikke først 7 år senere, ville skaderne på facaderne ikke være af den karakter, som de er i

dag". Selskabet har i denne forbindelse henvist til en rapport af 11/5 2017 fra en rådgivende ingeniør, som selskabet har indhentet.

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, at "opsvulmen af jerndrager eller jerndragere ikke alene er forårsaget af indtrængen af fugt igennem små revner forårsaget af bygningens naturlige bevægelser, men forværret af det langt mere alvorlige forhold, at den statiske belastning ved skiftet fra fladt tag på karnappen til afvalmet saddeltag, igennem en dynamisk påvirkning grundet tung vejtrafik, har forårsaget unaturlig 3-4 cm. store revner øverst oppe og i siderne, samt knuste mursten i siderne og løse næsten tomme fuger øverst oppe grundet vibrationerne fra tung vejtrafik med deraf følgende stærkt forøget vandindtrængning. Ja, vandet kunne ligefrem fosse ind med deraf følgende unaturlig forøget opsvulmen af jerndragerne". Klageren, der selv er ingeniør, har i sine indlæg over for nævnet endvidere begrundet, hvorfor han mener, at konklusionerne i ingeniørrapporten 11/5 2017, som selskabet har indhentet, i det væsentlige er forkerte.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko for skader på facaden, som gik ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af bemærkningen med karakteren K2 i tilstandsrapportens punkt 3.1 vedrørende facaden: "Der ses enkelte revner i ydermure samt spor efter murbier mod vest ved køkkenvindue".

Nævnet har navnlig lagt vægt på indholdet af ingeniørrapporten af 11/5 2017, hvor det blandt andet i konklusionen udtales, at det vurderes, at der ikke er tale om sætninger i konstruktionerne på grund af, at den tidligere ejer har lavet en ny tagkonstruktion over karnappen, og at: "Revnedannelserne inde i boligen samt udbulingen i facademurværket mod syd i karnappen,

herunder niveauspringet i facademuren samt årsagen til de reparationer nuværende ejer har foretaget i mørtelfugerne, kan efter undertegnedes overbevisning henføres til at der forekommer rustne ståldragere, der er indmuret over vinduespartierne. Stål, der ruster eller tærer undergår en volumenudvidelse svarende til 6-8 gange stålets dimension, og kræfterne ved en sådan volumenudvidelser er i stand til at 'trykke murværket ud', ligesom kræfterne, der udløses kan 'løfte' murværket som det er tilfældet i den aktuelle sag. I en ejendom, der er opført i 1933 er det sædvanligt, at for, og bagmur er massivt sammenmuret i false og over muråbninger, og derfor er revnedannelserne også opstået inde i boligen."

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen i 2007, at der først i 2013 blev iværksat en reparation, og at skaderne først er anmeldt til selskabet i 2016.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels