Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 92725:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med udvidet dækning.

I bilag til klageskemaet af 1/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Efter at have korresponderet med ovennævnte selskab i et år og senest har fået afslag på dækning af 2 forhold den 23-05-2018 fremsender jeg hermed sagen til jer.
>
> **Sagen omhandler som nævnt 2 forhold: (punkter refererer til oprindelig anmeldelse dateret 10-08-2017)**
>
> **Pkt. 3** - **Ydermurernes tilstand** (massiv 23 cm mursten) som vi konstaterede, efter vi havde fjernet indvendige gips forsatsvægge og det udvendige kalklag, var i en meget dårlig forfatning. Vi har derfor været nødt til at udskifte store dele af murværket hele vejen rundt om huset samt delvis ommure hele sydøstgavlen.
>
> **Pkt. 4** - **Skunk-/ skråvægge og lofter på første sal.** Her opdagede vi på et tidspunkt at konstruktionen ikke var udført som en BD30 bygningsdel som den lovmæssig skulle have været efter BR77.
>
> Begge forhold var til stede på overtagelsesdagen og tilstandsrapporten nævner ikke noget om de 2 forhold.
>
> Med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 mener jeg at ejerskifteforsikringen skal dække/erstatte de udgifter vi har haft til udbedring af ovennævnte 2 forhold samt udgifter til rådgivende ingeniør og advokat.

Selskabet har i brev af 14/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers redegørelse kan jeg oplyse, at klager overtog den forsikrede ejendom den 15. juni 2017. Købsaftalen er vedlagt som **(bilag A)**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning – forsikringspolice og betingelser vedlægges som **(bilag B)**.

Den 20. december 2016 [10/8 2017] anmeldte klager fem forhold til ejerskifteforsikringen (**bilag 1).**

Besigtigelseskonsulent besigtiger de anmeldte forhold. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges **(bilag C)**.

På baggrund af observationerne ved besigtigelsen fremsendte skadebehandleren afgørelse af den 15. september 2018 [5/9 2017] **(bilag 2)** og efterfølgende erstatningsopgørelse vedrørende forhold 2 (råd i bjælkelag samt partiel reparation i murværk) på 28.250 kr. **(bilag 7)**. Endvidere fremsender skadebehandleren d. 23. september 2018 [23/10 2017] svar vedrørende den af klager fremsendte stabilitetsrapport samt klagevejledning til klager **(bilag D)**.

I brev af 21. december 2017 påklages afgørelsen omkring forhold 3 (ydermurene), 4 (Skunk- og skråvægge 1. salen) og 5 (fejl i beregning af boligareal i BBR) til Klageafdelingen **(bilag 11)**, der ved svar af d. 5. februar 2018 fastholder afgørelsen om afvisning af de pågældende forhold **(bilag 7)**.

Klager er fortsat uenig i dækningsomfanget, hvorfor der følger en korrespondance mellem klager og selskabet indtil ultimo maj 2018 **(bilag E)**, hvorefter klager indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring d. 1. august 2018.

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Vi må forstå klagers indlæg sådan, at det der indbringes er afgørelsen vedrørende forhold 3 (ydermurene) og forhold 4 (Skunk- og skråvægge på 1. salen).
Der er tale om en ejendom opført i år 1830, hvor klager anmelder at murstenene er dårlige og porøse, hvilket man har konstateret i forbindelse med, at man efter overtagelsen har begyndt at skrabe kalklaget af ydermurene på det ca. 187 år gamle murværk.

Ifølge besigtigelseskonsulenten er murværket udført i henhold til gængsbyggeskik på udførelsestidspunktet, ligesom de mursten man brugte på opførelsestidspunktet ikke var hårdtbrændte, hvorfor disse ikke er lige så modstandsdygtige som tegl ses at være i dag.

Det er konsulentens vurdering, at den omstændighed at flere af murstenene ses at være gået i stykker, i området hvor klager netop har afskrabet pudslaget, alene er en følge af klagers iværksatte arbejde efter overtagelsen. Det kan ikke undgås at toppen af stene falder med af sammen med pudsen, når man iværksætter en sådan afskrabning eller afbankning af et 187 år gammelt murværk.

Endvidere er det i tilstandsrapportens pkt. 2.1. og 4.2. (bilag 16) anmærket med karakteren K2 (alvorlig skade), at de pudsede overflader har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, hvorfor der må påregnes løbende reparationer. Herudover er der dog ikke noget der tyder på, at murværket fremstår i ringere stand på overtagelsestidspunktet, end hvad man kan forvente af et tilsvarende murværk af samme alder iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Hvad angår den af klager fremsendte statiske rapport, henvises der til selskabets bemærkninger i mail til klager af 23. oktober 2017.

For så vidt angår forhold 4 (Skunk- og skråvægge på 1. salen) er det selskabets opfattelse, at nedtagning og udskiftning af disse er et led i klagers planlagte renovering, idet der bl.a. henvises til at samtlige skillevægge og større dele af skunk- og skråvæggene på 1. salen allerede forinden konsulentens besigtigelse var blevet nedtaget, ligesom dette ifølge konsulenten var gjort på en sådan måde, at det under alle omstændigheder ikke har været muligt at genopsætte disse igen, såfremt man skulle forsøge at forklare fjernelsen af væggene ud fra et ønske om blot at undersøge opbygningen. Klager ses således ikke at have lidt noget økonomisk tab.

På baggrund af ovenstående er det ifølge selskabet ikke af afgørende for sagen, hvordan skunk- og skråvæggene konkret er udført. Konsulenten bemærker dog for god ordens skyld, at væggene er opbygget med isolering, forskalling, alukraft dampspærre og afsluttet med spånplader. I BR77 står BD-bygningsdel 30, for så vidt angår skråvægge, beskrevet som: ”22 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede brædder på den ene side med mindst klasse 2 beklædning i pladeform (…) ” jf. bilag 4 s. 198. jf. 6.8.2. stk. 8. Endvidere fremgår det af selvsamme bygningsreglement, at en 9 mm spånplade opfylder kravene til en klasse 2 beklædning jf. bilag 4 s. 199. Skunk- og skråvæggene ses således heller ikke at udgøre en ulovlig bygningsindretning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

De anmeldte forhold falder ikke ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvorfor den indbragte klage ifølge selskabets vurdering ikke bør tages til følge."

Klageren har i brev af 2/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Ydermure:**
Nok er huset 187 år gammelt, men jeg vil stadig påstå at en helstensvæg skal kunne tåle at kalklaget udvendig bankes af med en murerhammer uden at stenene smuldrer og falder ud.

Der har ikke været tale om en hårdhændet behandling, men derimod en korrekt faglig behandling af de gamle ydermure for at sikre deres eksistens.

Som jeg tidligere har skrevet skyldes teglstenenes dårlige tilstand at ydermurerne har været pakket ind i forsatsvægge med plastic og ikke har kunnet ånde.

Endvidere vil jeg henvise til mit bilag 5, besigtigelsesnotat fra ingeniør samt øvrig korrespondance i sagen.

Skunk- og skråvægge på 1. sal.
Som jeg tidligere har oplyst var det vores plan at rydde 1. salen for skillevægge og bruge den som et stort rum da renoveringsbudgettet skulle bruges på klimaskærm og stueetagen. Efterisolering af skråvægge skulle foregå udefra i forbindelse med pålægning af nyt stråtag.

At Dansk Boligforsikring hele tiden har påstået at konstruktionen var i orden er simpelthen forkert.

Se venligst mit bilag 14, uddrag af BR77, hvor jeg med gult har markeret hvad der er gældende !
BR77 Kap. 6 stk 8. side 68.
BR77 Bilag 4 side 198 om BD30 konstruktioner for rumafgrænsende loft og skråvægge hvor der også står at "beklædningen skal opsættes uden bagved liggende hulrum".
BR77 klasse 2 beklædninger side 199 stk. 2 hvor der er angivet hvilke materialer der er godkendt som beklædninger uden bagved liggende hulrum.) 9 mm spånplader er ikke lovlige i den konstruktion og isoleringen var ikke fastholdt som den skal være i en BD konstruktion.

Afslutningsvis vil jeg henvise til bilag E om den afsluttende korrespondance omkring "ydermure" og "Skunk og skråvægge på 1. salen" "

Selskabet har i brev af 31/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers supplerende bemærkninger er drøftet sammen med konsulenten, hvilket giver anledning til nedenstående uddybende bemærkninger fra selskabets side:

Ydermurene (forhold 3)
Vi må fastholde at de skader der ses på murværket, i de områder hvor klager har fjernet pudslaget, er en følge af den afbankning som klager har foretaget efter overtagelsen.

Håndværkere anbefaler generelt ikke afbankning eller sandblæsning af ældre ejendomme, da murværket ofte tager skade af behandlingen, idet sten og fuger ofte er blødere end pudsen og dermed let vil kunne falde med af. Såfremt man ikke ønsker blot at lave småreparationer efterhånden som afskalningerne opstår, men derimod af den ene eller anden årsag ønsker at lave en rensning af murværket, bør man i stedet lave en let slibning eller højtryksrensning af facaderne.

Afskalninger og revner i facaden er som sagt anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, ligesom den byggesagkyndige i sin note oplyser, at der må påregnes løbende vedligeholdelse heraf jf. pkt. 2.1. Hvordan vores kunde vil varetage denne udbedring og den løbende vedligeholde må være op til ham, men følgeskader heraf kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager oplyser desuden at dampspærren har forhindret murværket i at ånde, dette ses dog ikke at være nærmere underbygget, ligesom vores konsulent har svært ved af følge dette synspunkt. Ejendommen var ved besigtigelsen under gennemgribende renovering, som det fremgår af billederne fra besigtigelsen, hvorfor konsulenten ikke har haft mulighed for at se, hvorvidt der har været placeret dampspærre i konstruktionen, derimod kunne der ses rester af celutexpladebeklædning (foto 27). Når det så er sagt oplyser konsulenten, at en evt. dampspærre ikke vil forhindre murværket i at ånde eller medføre et øget fugtindhold i murværket. Derimod har man erfaringsmæssigt kunne konstatere, at en kraftig efterisolering af ældre ydermure kan have indflydelse på murværkets fugtindhold, idet murværket i så fald vil henstå koldere og dermed holde på fugten,

men det udgør ifølge konsulenten ikke noget problem her, idet man ud fra oplysningerne i energimærket kan udlede at ydervægge maksimalt har været isoleret med 100 mm isolering.

Klager henviser endvidere til besigtigelsesnotat fra sin rådgiver (bilag 5), hvor det indledningsvis fastslås, at der pågår en omfattende renovering af ejendommen. For så vidt angår murværket beskriver klagers rådgiver blot den omstændighed, at klager i forbindelse med renoveringen områdevis har fjernet ca. halvdelen af stenen, men notatet ses ikke at indeholde nogen oplysninger eller sandsynliggørelse af klagers påstand om, at de anvendte teglsten adskiller sig fra en tilsvarende ejendom fra 1830, der således trods alt har stået og fungeret sådan i 187 år.

Vi må dermed fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning til dette forhold.

Skunk- og skråvægge på 1. salen (forhold 4)
For så vidt angår dette forhold ses klagers supplerende bemærkninger ikke at indeholde nye oplysninger, der ikke allerede er taget stilling til i selskabets tidligere indlæg.

Det skal derfor blot nævntes, at selskabet må fastholde, at fjernelsen af skunk- og skråvæggene må have været en del af klagers planlagte renovering. Klagers rådgiver skriver også direkte i sit besigtigelsesnotat (bilag 5), at der pågår en ganske omfattende renovering, ligesom at klager selv i mail af 18. september 2017 (bilag 4) skriver: ”vi har købt ovennævnte hus og har påbegyndt en større renovering. Under nedbrydningsarbejdet på første sal konstaterer jeg at skunkvægge, skråvægge og lofter ikke er lavet korrekt (…)”

Vores konsulents fotos fra besigtigelsen vidner også om, at skunk-, skrå- og skillevægge netop var blevet nedbrudt og på en sådan måde, at det ikke har været muligt at genopsætte disse igen.

Herudover finder selskabet ikke anledning til at fremkomme med yderligere bemærkninger, end hvad der allerede er anført i vores tidligere indlæg med bilag A-E.

Det er selskabets opfattelse, at sagen kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag af disse gengives i det følgende.

Af tilstandsrapport af 22/11 2016 fremgår blandt andet:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Murværk ved døråbning mod vej samt terrassedør og vindue mod syd har revnedannelse.

Note: Der er tale om fine revner. Overliggeren vurderes ikke at være udsat for fugt på nuværende tidspunkt.

K2 Pudsede overflader har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner.

Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling og løbende reparation må påregnes.

6. 92725

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/8 2017 fremgår blandt andet:

"**Anmeldte forhold:**
1. Murede skillevægge revner
2. Råd i bjælkelag
3. Mursten dårlige udvendigt
4. Efterisolering af lofter i 1978 ikke udført efter BR 77
…

Beskrivelse:
Ejendommen er ved besigtigelsen under en gennemgribende renovering.

1. Fotos fra salgsopstillingen giver et indtryk af, hvordan ejendommen så ud på overtagelsestidspunktet.
På besigtigelsestidspunktet var væggenes pladebeklædning samt flere skillevægge fjernet/nedbrudt, sådan at de oprindelige murede vægge fra 1830 var blotlagte (foto 16-18, 28, 29, 42 og 43). Der ses dog ikke tegn på svækkelse eller manglende stabilitet.

2. I forbindelse med renoveringen er man blevet klar over, at der er råd i en bjælke ved ydermuren (foto 13-15 og 21-23).

3. Ejendommen set fra vejen (foto 45). På besigtigelsestidspunktet var kunden gået i gang med at fjerne kalkmørtel fra ydermurene udført som 24 cm teglstensvæg. Ud over diverse håndredskaber som skovl og kost kunne man flere steder se, at der alene var ca. halvdelen af murstenen tilbage, og at det afskrabede/afbankede puds og sten lå på jorden nede foran (foto 1-4).

Der ses desuden en ældre bevægelsesrevne ved hjørnet (foto 1, 5-7). Revnen har tidligere været repareret, men ser ud til at være blevet kradset ud (se særligt forskellen i fugerne på foto 6) i forbindelse med fjernelsen af pudslaget.

4. På ejendommens 1. sal er man lige som i stueetagen gået i gang med en gennemgribende renovering, hvor vægge, lofter og isolering er nedbrud i større omfang (foto 33-40). Her kan man også se, at opbygningen af væggene er 100 mm isolering, forskalling, alu kraft dampspærre samt spånplade.

…

Konklusion:
1. Det er ikke ualmindeligt at der kan forekomme revner i huse af den alder, men der ses som sagt ikke tegn på svækkelse eller manglende stabilitet.

2. Bjælker som ligger på massiv gavlvæggge er meget udsatte for at blive angrebet af råd p.g.a. fugtighed i gavl.

3. Man skal huske at ejendommen er opført i 1830 og dvs. at murværket er ca. 187 år gammelt.

Mursten vurderes at være soltørret, men er i alle tilfælde ikke hårdtbrændte, som man er gået over til at bruge i dag, men dette udgør jo ikke en fejl ved murstenene. Det betyder også at murværket simpelthen ikke kan tåle, at man begynder at skrabe eller banke pudslaget af på den måde, da man vil komme til at banke toppen af stenen med af som det også ses at være tilfældet her. Det er simpelthen min vurdering, at forholdet er en følge af, at klager har været for hårdhændet ved fjernelsen af pudslaget.

Sådanne ældre bevægelsesrevner i en ejendom af denne alder er naturligt forekommende pga. naturlige bevægelser i syldstensfundamentet. Revnen skal blot fyldes ud igen, som det tidligere ses at være udført inden man kradsede den ud.

4. Den måde vægge, lofter mv. er nedtaget/nedbrudt tyder på, at man har planlagt at udskifte disse som led i planlagt renovering. I øvrigt har kunden oplyst, at de vil udskifte taget, og i den forbindelse skal overholde de nye isoleringskrav. Facaden må ikke ændres udefra pga. bevaringsværdighed, derfor kan ekstra isolering kun udføres indefra, hvorfor man også allerede af den grund må have planlagt at nedtage vægbeklædningen. Herudover ses skunk- og skråvægskonstruktion ikke at være ulovlig, da spånplader er klasse 2 beklædning i henhold til BR77 bilag 4, s. 198 jf. 6.8.2. stk. 8 og s. 199.

…

Tilstandsrapport:
Ydervægge: 2.1
Fundamenter : 4.2

Udbedring:
1. Anses ikke for relevant
2. Bjælke ved gavl forstærkes ca. 4.800 kr.
3. Anses ikke for relevant
4. Anses ikke for relevant
…

Interne bemærkninger:

Besigtigelsesnotat
Kunden oplyser at det er det tredje hus han skal i gang med at renovere (han er udlært tømrer), hvor der bl.a. skal udføres nyt stråtag, nye gulve og lofter samt renovering af facader."

Af klagerens dispensationsansøgning til kommunen den 18/9 2017 fremgår blandt andet:

Vi har købt ovennævnte hus og har påbegyndt en større renoveringssag. Under nedbrydningsarbejdet på første sal konstaterer jeg at skunkvægge, skråvægge og lofter ikke er lavet korrekt. Tidligere ejer udførte et efterisolerings/renoveringsprojekt tilbage i 1978/79 hvor man bl.a. Andet indrettede værelser på 1. salen. Der foreligger tegninger fra 1978 som har været indsendt lfm. byggetilladelse.

I BR77 i kapitlet om brandforhold 6.8.2 stk 8 står der at væg og loftskonstruktioner skal udføres mindst som 8D30- bygningsdel.

Problemet er så at disse loft og vægkonstruktioner **ikke** er udført som BO 30 bygningsdele. (det er jo isolering fastholdt med 2mm tråd eller forskalling pr. 300 mm c/c og minimum 9 mm gips). Skunke og skråvægge er udført med forskalling pr. 400 mm c/c uden tråd og afsluttet med 9mm spånplader. Lofter er rustikbrædder på hanebåndsforskalling uden fastholdt isolering.
Jeg har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen som siger at jeg skal søge om dispensation for at få det godkendt?

I mine ører lyder det helt tåbeligt at man skal søge om dispensation til at lovliggøre ulovlige brandkonstruktioner. Kan man få dispensation for det?"

Af kommunens svar på klagerens dispensationsansøgning af 20/9 2017 fremgår blandt andet:

"Svaret på dit spørgsmål om dispensation for brandregler er meget kort .

Kommunen kan ikke dispensere fra brandkrav. Vi dispenserer ikke for forhold der kan forringe boliger og dermed menneskers sundhed .

Derfor bør du renovere lofter og vægge således at de opfylder de dagældende regler og krav til BD30 .

Du kan evt konsultere en tømrer og hør hvad der skal til for at krav om BD30 kan opfyldes på de aktuelle steder.

Hvem der skal betale må så være et privat søgsmål."

Af notat af 20/9 2017 udfærdiget af en rådgivende ingeniør og indhentet af klageren fremgår blandt andet:

"**Vedrørende** : **Tvist om ejerforsikringsforsikringens dækning af skader på ovennævnte ejendom**

Anledning:
Jeg har som aftalt, den 15. sept. 2017 foretaget en besigtigelse af den igangværende renovering af Jeres ejendom som, af vedhæftede foto, ses at være ganske omfattende.
…

Om skaderne:
Som det fremgår af billedserien er nedbrydningen af ydervæggene - en ca. 24 cm tyk helstensvæg - områdevis ganske omfattende og en tilsvarende ganske omfattende renovering af væggene er absolut påkrævet. Da der stedvis viser sig at være mindre end en ½ sten tilbage vurderer jeg at væggene har skader i en sådan grad, at der under en kraftig storm, vil være risiko for at der kan ske et egentligt kollaps på væggene. Det er således min opfattelse at der her er tale om skader i h.t. Ejerskifteforsikringen s pkt. 3.1.

Den igangværende renovering foretages ved områdevis at fjerne ca. hele den yderste ½ sten, hvor den er porøs og usammenhængende og hvor den er uden nogen egentlig bæreevne, og erstatte denne med en ny ½ sten.

Især på den sydlige gavl er udskiftningsbehovet omfattende som det også fremgår af vedhæftede billede nr. 2, 4, 5, 9, 11 samt nr. 14-20.

Syd gavlen krummer endvidere ca. 5 cm udad i højde med etageadskillelsen og i højde med det gule bånd i murværket. Som igangsat er her behov for renovering af den yderste ½ sten i vel ca. 80 % af murværket i gavlen. Endvidere skønnes det, for at kunne eliminere den udad krummende væg langs det gule bånd, og for at kunne udskifte den rådne bjælke og gavlspærret, at udskiftning af en større del af murværket i gavltrekanten ved tilslutningen til taget i vest siden, vil være nødvendig. Se herom især på foto nr. 21-24.

…

Gavlvæggen er ubetinget den mest skades ramte ydervæg. Foto af øvrige facader vidner dog om, at også disse, især øst facaden, er svært angrebet af skader og skal renoveres - ved entredøren ses på foto nr. 25 en gennemgående revne, som mureren ses at være ved at udbedre. Med de konstaterede skader i murværket i ydervæggene er det helt naturligt at også seklerne er beskadiget og kræver en renovering. Indvendig ses den totalt gennemrådne gavlbjælke ved syd gavlen, som ubetinget skal skiftes som nævnt herover.
…

Om renoveringen:
Såvel det dårlige murværk som den rådne gavlbjælke og de beskadigede træsøjler nødvendiggør, at en ganske omfattende renovering må finde sted på murværk og bjælke- og spærkonstruktion.

Renovering af murværket pågår efter anvisning fra …, og det ses at murerfirmaet har godt fat i renoveringen, som jeg er helt tryg ved.

…
Om tilstandsrapporten:
Tilstandsrapporten siger om disse skader:
Under ydervægge pkt. 2.1 er på Murværk anført med skaden **K** I - murværk, bedømt med mindre alvorlig skader med fine revner.

Ved pudsede overflader er anført skaden K2 - puds med en dårlig vedhæftning, bedømt som en alvorlig skade, en løbende reparation må forventes at skulle foretages.

Som bygningssagkyndig, med mere end 20 års erfaring, er det min vurdering, at såvel skaderne i murværket som skaderne i puds henhører under skaden K3 -- Kritisk skade eller under skaden UN - Bør undersøges nærmere. Denne bedømmelser ville formentlig have ført til køberspørgsmål til rapporten og ville vel også have foranlediget et køberønske om, at få gennemført en destruktiv undersøgelse/nærmere undersøgelse, for at have mulighed for at kunne bedømme skadernes omfang og for at kunne skønne omkostningerne til afhjælpning af skaderne herved, inden handlens afslutning.

10. 92725

Køberens situation:
Det er min opfattelse at køber, med den foreliggende Tilstandsrapport, ikke har fået en reel bedømmelse at ejendommens virkelige tilstand i forbindelse med købet - en ejendom med særdeles alvorlige skader. Jo Tilstandsrapporten antyder ganske vist skader i puds og murværk, men ikke på en sådan måde at køber herudfra kan forventes at være vejledt seriøst om, at skader i puds og murværk nødvendiggør at den halve murtykkelse områdevis skal skiftes. Og jo køber må forvente at ejendommen er i en tilstand som det kan forventes i en ejendom med denne alder. Og nej man forventer ikke at væggene i et hus af denne alder har porøse og løse sten i et omfang som det ses her.

Hvor ligger fejlen - er det den bygningssagkyndige, der ikke har været omhyggelig nok ved gennemgangen og ved udarbejdelse af tilstandsrapporten - eller går han fri, da der her kan være tale om skjulte skader, som han ikke har kunnet se. I så fald må ejerskifteforsikringen der må tage over.

Om dækningsansvaret ligger hos den sagkyndige eller hos ejerforsikringen er, set med købers øjne ikke afgørende - det afgørende for ham er at han er berettiget til at modtage en ganske betragtelig erstatningssum til renoveringen da han, ud fra tilstandsrapporten, ikke har været i stand til at forudse skader i et sådan omfang som nu er afdækket og med de omkostninger som dette fører med sig.

Det er mit skøn at murer renoveringen løber op i en sum af, excJ. moms ca. kr. 150 tus., og at omkostningerne til tømrer renoveringen med stålarbejder og nye punktfundamenter løber op i, excl. Moms ca. kr. I00 tus.

Selskabet har i brev af 2/10 2017 til klageren kommenteret ingeniørens notat. Af brevet fremgår blandt andet:

"2. oktober 2017 kl. 10.42
Ad. 2. Ejerskifteforsikringen dækker en udbedring af træværk hvor konstruktionen er svækket.

Jeg har gennemgået besigtigelsesrapporten fra ingeniøren med [taksator] og der er nogle punkter som han ikke havde mulighed for at se ved hans besigtigelse. Dette vedrører gavlspærret som ifølge ingeniøren skal skiftes. Derfor er udgangspunktet at jeg vil sende [taksator] ud igen for at se nærmere på det. Jeg har dog gennemgået tilbuddet du også har sendt og her fremgår det, at omkostningen til at udbedre træværket løber op i kr. 23.250,-.

I stedet for at sende [taksator] ud igen så opgøres erstatningen på det foreliggende grundlag.

Såfremt kravet er dette opgøres erstatningen i henhold til tilbuddet. Derudover lægger jeg kr. 5.000, oveni til lokal reparation af murværk som bliver berørt.

Samlet opgøres erstatningen til kr. 28 .250,-.

Du er velkommen til at påbegynde udbedring. Når arbejdet er udført og du modtager faktura bedes du fremsende den sammen med kontooplysninger. Jeg vil herefter sørge for at erstatningen minus selvrisiko udbetales.

Jeg vil i den forbindelse bemærke, at det er planlagt at udskifte taget og derfor vil arbejder omkring taget ikke være med i dækning som det er angivet i rapporten.

Ad. 3. Jeg har gennemgået besigtigelsesrapporten. Her fremgår det, at ydervæggen er en 24 cm helstensvæg og at der stedvis er mindre end en ½ sten tilbage. Det er ingeniørens vurdering, at murværket i den tilstand er skadet i en sådan grad at der under en kraftig storm vil være risiko for egentlig kollaps. Dette forholder forsikringen sig ikke til, da det ikke er afgørende. Når ejerskifteforsikringen tager stilling til om et forhold er omfattet af dækningen så forholder ejerskifteforsikringen sig til ejendommen og konstruktionerne som de er på overtagelsestidspunktet. På det tidspunkt var murstenene intakte.

Der er ikke fremlagt dokumentation for at murværket var svækket og ustabilt eller med risiko for kollaps ved storm på overtagelsestidspunktet.

Konsulenten tilføjer, at på opførelsestidspunktet var almindelig byggeskik at anvende soltørrede mursten og det er hans vurdering, at stenene på ejendommen netop er denne form for sten. Der er tale om en porøs sten da der ikke er sket en egentlig brænding med hærdende effekt. Derfor vil murstenene være sarte og det er uundgåeligt at der sker en beskadigelse når pudslaget fjernes.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som dette. Der er udtryk for et byggemateriale der var almindeligt for opførelsestidspunktet og skaden på murværket er først opstået i forbindelse med det yderste lag fjernes.

Jeg fastholder min afgørelse."

Af supplerende notat af 12/10 2017 udfærdiget af klagerens ingeniør fremgår blandt andet:

"På foranledning af Dansk Boligforsikring A/S's skrivelse til dig, af den 2. oktober 2017, skal jer hermed fremkomme med mine supplerende bemærkning til denne skrivelse og til min egen Besigtigelsesrapport af 20. sept. d.å.

I pkt. Ad 3 stiller forsikringsselskabet tvivl om den sydvendte gavls svækkelse.

For at bekræfte min påstand om, at der består en alvorlig svækkelse af gavlens stabilitet, har vi gennemført en beregning af gavlens nuværende tilstand og en alternativ beregning af gavlens stabilitet, ved fuld tykkelse, som den var ved opførelsen. Disse beregninger er vedlagt dette notat.

Det fremgår at belastning fra vinden på gavlen er overbelastet med 171 %, med en fastholdelse alene langs alle frie sider - svarende til den nuværende tilstand.

En alternativ beregning med gavlens fastholdelse lang alle frie sider, og langs en bjælke indvendig, i højde med etageadskillelsen, viser en belastning på 104 %, svarende til stabil tilstand. Denne situation svarer til gavlvæggens tilstand ved husets opførelse og indtil bjælkens opløsning/ forrådenelse og gavlens efterfølgende deformation, som det ses på stedet.

Altså er der her, j.v.f. forsikringsbetingelsernes pkt. 3-1, tale om en nærliggende risiko for skader på væggene og på øvrige bygningsdele.

Og altså har jeg hermed fremlagt dokumentation for at gavlvæggen er ustabil, og at der består en risiko for ydervæggens kollaps.

At der her er tale om en soltørret sten må jeg afvise. Mine beregninger er gennemført unde forudsætning af, der her er tale om en stenklasse 5 svarende til, den svageste sten, som der kan regnes på. En evt. tvivl herom kan afdækkes ved at lade Teknologisk Institut foretage en styrkeprøve på en sten, taget fra facademuren."

Af "Statikrapport – gavlstabilitet" af 12/10 2017 udfærdiget af klagerens ingeniør fremgår blandt andet:

"**BEREGNINGSRESULTAT**
Belastningssituation 1:
Der regnes på sydgavlen som opmål! og simpel understøttet som det ses på side 9 - altså som det forefindes nu uden nogen støtte fra den rådne og forvitrede træbjælke i højde med etageadskillelsen

Beregningsresultat 1:
På side 8 ses brudlinjerne, som opstår fra vindsug på gavlen.

Af beregningernes side 7 ses det beregnede resultat

Tværbæreevnen er ikke tilstrækkelig - udnyttelsesgraden = 171 %

Belastningssituation 2:
Der regnes på sydgavlen som, opmål! og simpel understøttet langs alle kanter og simpel understøttet ved etageadskillelsen som det ses på side 12.

Beregningsresultat 2:

På side 11 ses brudlinjerne, som opstår fra vindsug på gavlen.
Af beregningernes side 10 ses det beregnede resultat

Tværbæreevnen er ej heller her tilstrækkelig - udnyttelsesgraden= 104%

I betragtning af beregnings unøjagtigheder og indregnede partialkoeficienter (sikkerhedsfaktorer) anses bæreevnen ved denne opstilling at være tilstrækkelig

Konklusion:

Ved belastningssituation 1 ses det at gavlvæggen er, som den står d.d., uden nogen fastholdelse i højde med etageadskillelsen, ustabil og er sammenstyrtningstruet Ved belastningssituation 2 er gavlen stabil med en fastgørelse af gavlvæggen langs alle frie sider og fastgjort til en bjælke i højde med etageadskillelsen - altså situationen som den var så længe bjælken var sund og med sin oprindelige bæreevne."

Af selskabets mail til klageren af 23/10 2017 fremgår blandt andet:

"Ad. 3. Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå disse og drøfte med vores konsulenter.
Vedrørende sydgavlens stabilitet så fremgår det i rapporten, at den manglende stabilitet henføres til endebjælkens manglende stabilisering. Ejerskifteforsikringen har allerede tilbudt dækning til udskiftning af bjælken.

I rapporten arbejdes der med beregningsmodeller som ikke er gældende for et hus opført i 1830. Det følger bl.a. af Normalreglementet fra 1951, hvor der også dengang ikke er krav til statik i byggeansøgninger for almindelige enfamilieshuse.

I rapporten er der ikke redegjort for om murstenene i sig selv skulle have været svækket.

Det som der er anmeldt er, at murstenene er i dårligere stand end hvad der kunne forventes.

Det forhold at konsulenten vurderede at der kunne være tale om soltørrede sten er et udtryk for hans vurdering.

Det kan sagtens være at der er tale om brændte sten. På tidspunktet hvor huset blev bygget var det almindeligt at anvende mursten der blev brændt på lokale teglværker og dengang gjaldt der ikke godkendelseskrav.

Der er ingen fejl ved murstenene og det er forventeligt at der vil være reparation på murværk som er 187 år gammelt når pudslaget fjernes og muren afrenses. Der er ikke noget der taler for at murværket er i dårligere stand end det kan forventes og at de skader som nu opstår i forbindelse med at pudslaget fjernes er udtryk for almindelig slid og ælde.

Jeg fastholder min afvisning og henviser til muligheden for at klage over min afgørelse.

Ad. 4. Jeg har ikke fundet grundlag for at konstruktionen ikke skulle opfylde BD30. Opbygningen er 100 mm isolering, forskalling, alukraft dampspærre og spånplade.

Så længe konstruktionen er udført som den er og yderbeklædningen opfylder minimum klasse 2 beklædning så er den lovlig. Spånplade er klasse 2 beklædning.

Derudover så var der allerede ved besigtigelsen revet en del af vægge ned på 1. salen og derfor er det fortsat min opfattelse, at der undergår en omfattende renovering og ejerskifteforsikringen vil under alle omstændigheder ikke skulle betale for den del som allerede er taget ned."

Af supplerende notat af 18/12 2017 udfærdiget af klagerens ingeniør fremgår blandt andet:

"Hermed skal jeg fremkomme med mine bemærkninger til [selskabets sagsbehandler] skrivelse af 11. dec. 2017.12.19.

Udfordringen forstærkes af, at [selskabs sagsbehandler] helt åbenlyst kun har en ringe teknisk indsigt og, som hun skriver, først nu forstår problemet med, og betydningen af, den manglende fastholdelse af væggen til den bagvedliggende træbjælke, som er rådnet helt væk.

Mine beregninger, der er regnet for en 1/1 stens mur, som jo var den oprindelige situation da huset blev opført, der er beregnet for en tilstand med h.h.v. uden fastholdelse af muren til bjælken,

viser at gavlen "falder" såfremt den ikke fastholdes, den situation som var fremskredet med den synlige ca. 5 cm udadgående deformation og det konstaterede løse/revnede puds og løse sten.

Set i lyset af at væggen, inden renoveringsarbejdets gennemførelse, områdevis kun bestod af en ½ stens mur er det indlysende at deformationen af væggen, med det revnede puds og de løse sten til følge, er forårsaget af murens manglende stabilitet og murens bevægelse under storm.

At [selskabets sagsbehandler] forsøger at 'tørre den af' på at forsikringen har bidraget til udskiftning af den rådne bjælke, er jo ikke rimelig. Netop den rådne bjælke, som man bidrager til udskiftning af, er jo årsagen til følgeskaderne på muren og som har skabt behov for den omfattende renovering, som du har gennemført.

At [selskabs sagsbehandler] undrer sig over hvorledes en renovering har kunnet finde sted, qua den ringe mur, bekræfte hendes manglende indsigt - renoveringen har trykt kunne gennemføres under den midlertidige afstivning som har fundet sted.

[Selskabs sagsbehandler] referer til, at væggen områdevis kun bestod af en ½ stens mur, løs puds og løse sten er helt korrekt.

Selv ved en intakt vedhæftning af en ½ stens mur til en bagvedliggende bjælke, viser beregningerne at muren vil være ustabil. Den gennemførte renovering med genskabelse af en intakt mur, svarende til en 1/1 stens fastholdt mur, har været sikkerhedskrævet og nødvendig.

At forsikringen har bidraget til dækning af omkostninger ved udskiftning af bjælken, men man har afvist at bidrage til dækning af omkostningerne ved renovering af væggen, er urimelig og helt ulogisk.

Jeg anbefaler at du tager kontakt til [selskabs sagsbehandler] igen med en ny anmodning om forsikringens bidrag til dækning af dine omkostninger til murens renovering.

Det kan her være relevant at foreslå [selskabs sagsbehandler] fremadrettet at støtte sig til en rådgiver med teknisk indsigt i de forhold som optræder her. Med de ressourcer som du lægger i sagen er det ikke rimelig at [selskabs sagsbehandler] uden nærmere dokumentation blot afviser forsikringens villighed til deltagelse i dækning af dine omkostninger til murens renovering.

Og under alle omstændigheder er det en mangel, at der i tilstandsrapporten ikke er gjort opmærksom på murens deformation og den dermed forbundet begyndende revnedannelse og en konstateret skruk puds.

Kan konsulenten ikke gøres ansvarlig herfor er det ejerskifteforsikringens opgave at gå ind med en dækning.

I brev til selskabet af 21/12 2017 har klageren endvidere blandt andet anført:

"… Ad. Pkt 4: Skunk- og skråvægge samt lofter på 1. sal.
Fakta er at ovennævnte konstruktion ikke er udført som en BD30 bygningsdel jf. BR77 punkt 6.8.2 stk 8.

Jeg henviser til pkt 16.1 "udvidet dækning" i forsikringsbetingelserne hvoraf det fremgår at ulovlige bygningsindretninger er dækket af forsikringen, såfremt ulovligheden var til stede på udførelsestidspunktet og såfremt der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos kommunen.

Sælger har udført istandsættelse af første salen i 1978 og der er søgt om byggetilladelse.

Bygningsreglementet BR77 var således gældende for arbejdet.

Jeg har søgt … kommune om der kan gives dispensation for forholdet hvilket de har afslået da der er tale om brandforhold og dermed personsikkerhed.

Det betyder at konstruktionen skal laves om og udføres som den skulle have været lavet tilbage i 1978.

En BO 30 bygningsdel var på daværende tidspunkt klassificeret som fastholdt isolering med forskallingsbrædder pr. 300 mm eller 2 mm ståltråd samt en klasse 2 beklædning.

Konstruktionen i huset er som jeg har anført flere gange fejlagtigt udført med forskallingsbrædder pr. 400 mm og ingen ståltråd samt en 10 mm spånplade.

Det vil sige at konstruktionen skal tilføres ekstra forskallingsbrædder eller 2 mm ståltråd for at overholde afstandskravet for fastholdelse af isolering. For at gøre det skal spånplader demonteres. Herefter monteres de ekstra forskallingsbrædder, ny gipsbeklædning og afsluttende malerbehandling.

Lovliggørelse af dette forhold koster mig en ekstraudgift på cirka kr. 75.000,- inklusive moms hvilket forsikringen bør erstatte."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Ved ”skade” forstås brud, lækage, 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på **det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.**
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:
a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Af BR77 fremgår blandt andet:

"**6: Brandforhold**
…
Stk. 8 . Under tag af strå eller andet let antændeligt materiale skal beboelsesrum i tagetager omgives med væg- og loftskonstruktioner mindst som BD-bygningsdel 30 .
Ikke-bærende, vandrette bygningsdele
BD-etageadskillelser 30 herunder rumafgrænsende loft og *skråvægge*
22 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede brædder på den ene side med mindst klasse 2 beklædning i pladeform.
22 mm spånplade med rumvægt mindst 600 kg/m

Loftkonstruktion udfyldt med mindst 100 mm fastholdt mineraluld, af dækket med vindtæt lag, på undersiden med mindst klasse 2 beklædning i pladeform, der eventuelt kan være perforeret med indtil 25% åbninger. Beklædningen skal opsættes uden bagved liggende hulrum.

Loftkonstruktion udfyldt med mindst 100 mm fastholdt mineraluld type A i pladeform, afdækket med vindtæt lag, på undersiden med mindst klasse 2 beklædning.

…
Klasse 2 beklædninger
Angivne mål er mindste tykkelse; for pladebeklædninger højst 600 mm afstand mellem fastgørelse til underlag; for bræddebeklædninger højst 1000 mm afstand mellem fastgørelse til underlag.

1. Med bagved liggende hulrum:
22 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede brædder.
9 mm spånplader med rumvægt mindst 600 kg/m3 •
9 mm træfiberplader med rumvægt mindst 600 kg/m\
9 mm krydsfinerplader med rumvægt mindst 500 kg/m 3 •

2. Uden bagved liggende hulrum:
9 mm gipsplader.
15 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede brædder
7 ,5 mm krydsfinerplader med rumvægt mindst 500 kg/m3
6 mm af boligministeriet godkendte gennembrandimprægnerede krydsfinerplader.
9 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede brædder, som er trykbrandimprægneret i overensstemmelse med Trærådets bestemmelser på anlæg, der er tilsluttet Trærådets tilsynsordning.

3. Homogene bygningsdele af de i 1. nævnte materialer i større tykkelse kan anses for at have overflade svarende til klasse 2 beklædning. Det samme gælder klasse B materialer, som ikke er nævnt i 1."

Nævnet har fået forevist fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Ydermurenes tilstand

Den forsikrede ejendom er opført i 1830 med 24 cm tykke massive kalkede murstensydermure. I forbindelse med at klageren overtog ejendommen, fjernede han indvendige gipsforsatsvægge og det udvendige kalklag, der var i dårlig forfatning. I forbindelse hermed konstaterede han, at murværket flere steder var nedbrudt, så der kun var halvdelen af murstenene tilbage. Klageren har på denne baggrund måttet udskifte store dele af murværket hele vejen rundt om huset samt delvis ommure hele sydøstgavlen, der var værst medtaget. Klageren har anført, at der ikke

har været tale om en hårdhændet behandling af murværket ved fjernelsen af pudslaget, men derimod om en korrekt faglig behandling.

Klageren har været bistået af en ingeniør. Ingeniøren har i notat af 20/9 2017 blandt andet bemærket, at han vurderer, at en renovering af murværket er absolut påkrævet, og at der er nærliggende risiko for kollaps. I notatet har ingeniøren endvidere blandt andet anført: "Den igangværende renovering foretages ved områdevis at fjerne ca. hele den yderste ½ sten , hvor den er porøs og usammenhængende og hvor den er uden nogen egentlig bæreevne, og erstatte denne med en ny ½ sten …. Syd gavlen krummer endvidere ca. 5 cm udad i højde med etageadskillelsen og i højde med det gule bånd i murværket. Som igangsat er her behov for renovering af den yderste ½ sten i vel ca. 80 % af murværket i gavlen. Endvidere skønnes det, for at kunne eliminere den udad krummende væg langs det gule bånd, og for at kunne udskifte den rådne bjælke og gavlspærret, at udskiftning af en større del af murværket i gavltrekanten ved tilslutningen til taget i vest siden, vil være nødvendig. … Gavlvæggen er ubetinget den mest skades ramte ydervæg. Foto af øvrige facader vidner dog om, at også disse, især øst facaden, er svært angrebet af skader og skal renoveres - ved entredøren ses på foto nr. 25 en gennemgående revne, som murereren ses at være ved at udbedre. Med de konstaterede skader i murværket i ydervæggene er det helt naturligt at også seklerne er beskadiget og kræver en renovering. Indvendig ses den totalt gennemrådne gavlbjælke ved syd gavlen, som ubetinget skal skiftes som nævnt herover.
… **Om tilstandsrapporten:** Tilstandsrapporten siger om disse skader: Under ydervægge pkt. 2.1 er på Murværk anført med skaden **K** I - murværk, bedømt med mindre alvorlig skader med fine revner. Ved pudsede overflader er anført skaden K2 - puds med en dårlig vedhæftning, bedømt som en alvorlig skade, en løbende reparation må forventes at skulle foretages. Som bygningssagkyndig, med mere end 20 års erfaring, er det min vurdering, at såvel skaderne i murværket som skaderne i puds henhører under skaden K3 -- Kritisk skade eller under skaden UN - Bør undersøges nærmere. "

I notat af 12/10 2017 har ingeniøren på baggrund af en række beregninger fastholdt sin vurdering af, at sydgavlen er ustabil og sammenstyrtningstruet.

Selskabet har over for nævnet anført, at murværk fra 1830 er skrøbeligt, da det er mindre hårdtbrændt end nutidigt murværk. Murværket kan derfor ikke tåle, at man – som klageren har gjort – begynder at skrabe eller banke pudslaget af, da man vil komme til at banke toppen af stenene. Selskabets taksator har i rapport af 22/11 2016 herved blandt andet anført, at det er hans vurdering, at forholdet skyldes, at klageren har været for hårdhændet ved fjernelsen af pudslaget. Taksatoren har endvidere anført, at revner i murværket er naturligt forekommende, da det er bygget på syldstensfundament. Revnerne skal blot fyldes ud igen.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at måtte lægge til grund, at murværket som beskrevet af klagerens ingeniør partielt har været destabiliseret med med løse og porøse mursten i et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det ikke godtgjort af selskabet, at skaderne på murværket skyldes, at klagerens fjernelse af kalklaget har været for hårdhændet. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal anerkende, at udskiftningen/reparationen af det beskadigede murværk er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at murværket efter det oplyste stedvis har været i så dårlig stand, at det har været uegnet som underlag for kalkning af væggen, og at dets stabilitet har været svækket betydeligt.

Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens oplysninger ikke kan føre til andet resultat. Det fremgår af tilstandsrapporten om murværket under pk.t "2.1 Facader/gavle" med karakteren "K1" alene, at "murværk ved døråbning mod vej samt terrassedør og vindue mod syd har revnedannelse". Bemærkningerne i tilstandsrapporten med karakteren K2 om, at "Pudsede overflader har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling og løbende reparation må påregnes.", vedrører efter nævnets opfattelse pudslaget og ikke det beskadigede murværk.

<u>Skunk-/skråvægge og lofter på 1.sal.</u>

20. 92725

Klageren har anført, at det var hans plan at rydde første salen for skillevægge og bruge den som ét stort rum. Han havde i den forbindelse planlagt, at efterisolere skråvæggene udefra i forbindelse med pålægning af et nyt stråtag.

Klageren har oplyst, at væg- og loftbeklædningen på første sal er udført i henhold til BR77, og at der er foreligger tegninger fra 1978, som har været indsendt i forbindelse med byggetilladelse. Klageren har anført, at den eksisterende vægkonstruktion ikke overholder reglerne i punkt 6.8.2, stk. 8 om brandforhold i BR77. Klageren har herved blandt andet anført, "En BD 30 bygningsdel var på daværende tidspunkt klassificeret som fastholdt isolering med forskallingsbrædder pr. 300 mm eller 2 mm ståltråd samt en klasse 2 beklædning. Konstruktionen i huset er som jeg har anført flere gange fejlagtigt udført med forskallingsbrædder pr. 400 mm og ingen ståltråd samt en 10 mm spånplade. Det vil sige at konstruktionen skal tilføres ekstra forskallingsbrædder eller 2 mm ståltråd for at overholde afstandskravet for fastholdelse af isolering. For at gøre det skal spånplader demonteres. Herefter monteres de ekstra forskallingsbrædder, ny gipsbeklædning og afsluttende malerbehandling." Klageren har søgt dispensation hos kommunen, men fået afslag, idet der aldrig dispenseres fra brandkrav, og klageren derfor bør renovere lofter og vægge således, at de opfylder de dagældende regler og krav til BD30.

Selskabet har i første række anført, at klageren havde planlagt, at udskifte vægge og lofter på førstesalen, hvorfor klageren ikke har godtgjort et dækningsberettigende tab. I anden række har selskabet anført, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har herved i brev af 14/10 2018 til nævnet blandt andet bemærket, at "For så vidt angår forhold 4 (Skunk- og skråvægge på 1. salen) er det selskabets opfattelse, at nedtagning og udskiftning af disse er et led i klagers planlagte renovering, idet der bl.a. henvises til at samtlige skillevægge og større dele af skunk- og skråvæggene på 1. salen allerede forinden konsulentens besigtigelse var blevet nedtaget, ligesom dette ifølge konsulenten var gjort på en sådan måde, at det under alle omstændigheder ikke har været muligt at genopsætte disse igen, såfremt man skulle forsøge at forklare fjernelsen af væggene ud fra et ønske om blot at undersøge opbygningen. Klager ses således ikke at have lidt noget økonomisk tab. På baggrund af ovenstående er det ifølge selskabet ikke af afgørende betydning for sagen, hvordan skunk- og

skråvæggene konkret er udført. Konsulenten bemærker dog for god ordens skyld, at væggene er opbygget med isolering, forskalling, alukraftdampspærre og afsluttet med spånplader. I BR77 står BD-bygningsdel 30, for så vidt angår skråvægge, beskrevet som: ”22 mm sammenpløjede ru, savskårne eller høvlede brædder på den ene side med mindst klasse 2 beklædning i pladeform (…) ” jf. bilag 4 s. 198. jf. 6.8.2. stk. 8. Endvidere fremgår det af selvsamme bygningsreglement, at en 9 mm spånplade opfylder kravene til en klasse 2 beklædning jf. bilag 4 s. 199. Skunk- og skråvæggene ses således heller ikke at udgøre en ulovlig bygningsindretning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. "

Klageren har hertil bemærket, at 9mm spånplade ikke er tilladt, når der ikke er et bagvedliggende hulrum, og at isoleringen ikke er fastholdt behørigt.

Nævnet finder i overensstemmelse med det, som klageren har anført at måtte lægge til grund, at spånpladebeklædningen af skråvæggene og lofterne ikke lever op til brandsikringskravene i BR77, hvor mindstekravet blandt andet er 9 mm gipsplader, når der ikke er bagvedliggende hulrum. Endvidere må nævnet i overensstemmelse med det, som klageren har anført, lægge til grund, at isoleringen ikke har været fastholdt behørigt. Nævnet finder endvidere, at klageren har godtgjort, at der ikke vil kunne opnås dispensation for forholdene, der er reguleret i BR77's afsnit om brandforhold.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at klageren havde planlagt at fjerne skrå- og loftbeklædningen på ejendommens 1. sal.

Selskabet skal derfor anerkende, at udbedringen af de ulovlige forhold er omfattet af forsikringens dækning.

<u>Udgifter til advokat og rådgivende ingeniør</u>

Det fremgår af § 32, stk. 3, i forsikringsaftaleloven, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket.

22. 92725

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har haft behov for advokatbistand til at varetage sagen. Selskabet skal derfor dække rimelige udgifter hertil.

Hvad angår klagerens udgifter til ingeniørbistand finder nævnet, at selskabet skal betale rimelige udgifter hertil.

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til størrelsen af de nævnte udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udskiftningen/reparationen af det beskadigede murværk og udbedringen af de ulovlige forhold vedrørende skunk-, skråvægge og lofter er omfattet af forsikringens dækning. Endvidere skal selskabet dække rimelige advokat- og ingeniøromkostninger. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels