Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93049:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1948 og har en tilbygning fra 1967. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2018 på baggrund af købsaftale af 2/2 2018. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 26/9 2017, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod syd og vest. Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K2	Der er frostsprængte sten blandt andet mod øst og syd. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
	K1	Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne og svage fuger på alle facader. Note: Forholdet skyldes den håndværksmæssig udførelse.

Klageren har i klageskemaet af 31/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> I forbindelse med overtagelsen af huset, præciserer [firma der har udarbejdet tilstandsrapporten] efter en besigtigelse af de nævnte revner i murværket mod vest alle er placeret UNDER vindue i vest facaden (nævnt i tilstandsrapporten).
>
> Da vi går igang med at pille tapet ned i stuen, opdager vi en stor revne og tager kontakt til vores murer, der konstatere at revnen er en del af en sætningsskade OVER vinduet på ca 15 mm, hvor 2 skifter er trykket ud. Denne sætningsskade er IKKE nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udskiftning af de to skifter mursten over vinduet, samt reparation af revne i murværket inde i stuen."

I brev af 4/12 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører en tidligere repareret revne og udbuling af murværk over et vindue. Det er selskabets opfattelse, at der tidligere er sket udbedring, og at forholdet ikke medfører nærliggende risiko for skade. Desuden må revnerne antages omfattet af tilstandsrapportens anmærkning vedrørende revner i udvendigt murværk. Klager gør gældende, at forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

2. Forløb
…
Klager anmeldte en sætningsskade i murværket over et vindue mod vest, ved skadeanmeldelse af 4. juni 2018. Desuden havde der indvendigt vist sig nogle revner bag tapetet, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 27. juni 2018, bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 25. juli 2018, da forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, bilag F. Klager fremsendte sin klage d. 31. juli 2018, bilag G. Dansk Boligforsikring har genbehandlet sagen og fastholdt, at de anmeldte forhold ikke dækkes.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1948 og tilbygget i 1967. Det anmeldte forhold vedrører tilbygningen.

Klager oplyser, at man ved gennemgang af bygningen sammen med en murer den 4. juni 2018 blev opmærksom på en sætningsskade i murværket på den vestvendte gavl.

At klager først bemærker forholdet på dette tidspunkt er umiddelbart overraskende, da skaden bl.a. er meget synlig på det billede af huset, der er vist på forsiden af salgsopstillingen, se bilag H.

Klager oplyser i øvrigt, at han ved gennemgang af tilstandsrapporten d. 12. februar 2018 var ekstra opmærksom på tilstandsrapportens anmærkning under pkt. 2.1:
…
I klage til Dansk Boligforsikring, har klager bilagt korrespondance med den bygningssagkyndige fra 12-14 februar 2018, hvor der specifikt er spurgt ind til de anmærkede revner, som klager ikke har kunnet identificere, se sagens bilag G. Korrespondancen er bilagt billeder, der tydeligt viser såvel revnerne under vinduet, som de reparerede revner over vinduet.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har oplyst, at sætningen må formodes at være en følge af, at der er indlagt jern i murværket over vinduet. Forskydningen i murværket må tilskrives korrosion på de indlagte jern. Sætningsskaden er blevet udbedret meget synligt, idet der er repareret med en farvet mørtel. Reparationen er formentligt udført i forbindelse med, at vinduet er blevet udskiftet.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der ikke er tegn på nedbøjning i murværket, og forholdet ikke vurderes at have konstruktiv betydning. Det er dog væsentligt, at murværket vedligeholdes. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der er opstået en mindre revne langs den reparerede fuge.

På besigtigelsestidspunktet pågik en del renoveringsarbejde, idet klager har ophugget beton i kælderen og udgravet yderligere. Det er sandsynligt, at dette er årsagen til, at der er fremkommet nye revner i muren.

Indvendigt er der konstateret revneskader på murværket ved det øverste hjørne af vinduet. Revnerne vurderes at have sammenhæng med de udvendige reparerede revner, men vurderes i øvrigt uden betydning for murens stabilitet. De indvendige revner var skjult bag tapet, hvilket viser, at der ikke har været nyere bevægelser i murværket.

Klagers indvendige arbejder har efterfølgende afdækket en trækonstruktion over vinduet, der hvor murværket udvendigt har en udbuling. Det bemærkes, at vinduet i gavlen er to murskifter lavere end døren i samme rum, og det er sandsynligt, at der oprindeligt har været et højere vindue og, at de to skifter der buler ud, alene er blevet udført for at lukke hullet op til det oprindelige murhul. Indvendigt ses det, at muren to skifter over vinduet er fuldmuret og i øvrigt uden revner. Disse forhold er illustreret nederst i bilag H.

Hvis de to skifter alene er blevet imuret for at lukke et hul, er der formentligt ikke tale om en sætningsskade, men snarere om, at de to skifter er blevet muret med en forskydning i forhold til den oprindelige mur.

Uanset om der er sket en sætning, eller murværket er muret skævt i, må det lægges til grund, at forholdet har været intakt da klager overtog ejendommen, og at forholdet derfor alene har kosmetisk betydning. Det må desuden lægges til grund, at reparationerne har været synlige for klager, forud for købet af ejendommen.

Det er kun de indvendige revner, der har været skjult. Reparationen af det revnede murværk indvendigt vil dog ikke kunne overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000.

Endelig bemærkes, at de oplysninger klager har modtaget fra den bygningssagkyndige d. 14. februar 2018, først er fremkommet efter at handlen var endelig. Den bygningssagkyndiges oplysninger har således ikke haft nogen indflydelse på klagers beslutning om at købe ejendommen. Klager har ifølge egne oplysninger valgt at købe ejendommen uden først at foretage gennemgang af tilstandsrapporten.

Det er ikke selskabets opfattelse, at gavlmurens tilstand er ringere end hvad klager har kunnet forvente på baggrund af husets alder, tilstandsrapporten og salgsmaterialet i øvrigt. Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold."

Klagerens advokat har i brev af 24/1 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Den anmeldte skade:
Den anmeldte skade vedrører en skade **over** vinduet i husets syd/vestvendte hjørne.

Dette syntes svaret fra Dansk Boligforsikring ikke at tage højde for. Således anfører Dansk Boligforsikring i brevets 3. punkt, 3. afsnit, at det er overraskende, at klager først bemærker skaden den 4. juni 2018, da skaden ifølge Dansk Boligforsikring er meget synlig på det billede af huset, der er vist på forsiden af salgsopstillingen.

Hertil bemærkes, at det ikke er overraskende at min klient først opdager skaden den 4. juni 2018, hvor de har deres murer med rundt i ejendommen og hvor de har fjernet indvendigt glasvæv i ejendommen. Der er mange små reparationer rundt omkring på huset. (Bilag E). Men dette er jo netop en skjult skade, da den først viser sig, ved fjernelsen af glasvævet. **Vi fastholder at denne skade ikke er beskrevet i tilstandsrapporten samt at den var skjult for køber før købet. Det gøres ydermere gældende, at det drejer som en alvorlig skade i konstruktionen grundet den smalle murpille i sydvest hjørnet.** Der henvises i øvrigt til besvarelsens 6. afsnit, hvor Dansk Boligforsikring erkender, at der er tale om en 'sætningsskade'. Se kommentar til afsnit 12. Hvor DBF mener at årsagen kan være en skævt muret overligger.

I brevets 3. punkt, 5. afsnit, henviser Dansk Boligforsikring til en korrespondance som klager har haft med den bygningssagkyndige. Det er tydeligt af den korrespondance min klient har med den bygningssagkyndige fra … den 12.-14. februar 2018, at den bygningssagkyndige bekræfter, at alt der er beskrevet i tilstandsrapporten og i hans opfølgning kun vedrører forhold **UNDER** vinduet i facaden. På intet tidspunkt er der nævnt revner over vinduet ej heller revner indvendig. (Tidligere indsendt Bilag 1)

2. Dansk Boligforsikring er i tvivl om baggrunden for skaden

I brevets 3. punkt, 8. afsnit, anfører Dansk Boligforsikring, at det er sandsynligt at klagers renoveringsarbejder er årsagen til, at der er kommer nye revner i muren. Dette hænger dog dårligt sammen med, at Dansk Boligforsikring i 3. afsnit anfører, 'at skaden er meget synlig på det billede af huset, der er vist på forsiden af salgsopstillingen', ligesom det hænger dårligt sammen med, at Dansk Boligforsikring erkender, at det er en sætningsskade.

Derudover bemærkes, at det ikke er muligt at ophugning af beton i kælderen kan påvirke den relevante del af huset, da der er ingen kælder er under den tilbygning hvor skaden er (Bilag F). Derudover er der ikke konstateret revner i sokkel under tilbygningen, hvilket bekræfter, at revner ikke stammer derfra. (Bilag G).

I brevets 3. punkt, 11. afsnit, anfører Dansk Boligforsikring, at revnedannelserne evt. alligevel ikke skyldes sætningsskader, men derimod snarere er tale om at de to skifter er blevet muret med en forskydning i forhold til den oprindelige mur.

Argumentation er forkert. I givet fald ville der have været en ca. 15 mm sætning på hele længden og der er kun sætningsskade i den sydlige side. (Bilag H) Det sydlige hjørne er det svageste, grundet smal murpille tæt på en terrassedør.

Brevets 3. punkt, 12. afsnit, afspejler at Dansk Boligforsikring er i tvivl om, hvad skaden skyldes og derved forsøger at skyde med 'spredehagl', først i deres svar er der kun tale om revner, senere i svaret er der en sætningsskade og måske er murværket muret skævt i?

3. Dansk Boligforsikrings påstand om, at det er kosmetiske skader eller at de ligger under bagatelgrænsen.

Selv om DBF altså ikke ved, hvad revnerne skyldes, er de dog ikke sene til at konstatere, at skaderne kun er kosmetiske, alternativt at udbedring ligger under bagatelgrænsen. Begge disse påstande **bestrides**.

Både de indvendig og udvendig revner hænger sammen, og derfor er det ikke muligt kun at udbedre de indvendige skader. Det er vores opfattelse at man helt har overset stabiliteten i hjørnet som en årsag til revnedannelserne, hvilket ikke kun er kosmetisk.

For så vidt angår udbedringen ligger denne heller ikke under bagatelgrænsen, idet udbedring vil bestå i at overligger og hjørnet afstives og hele hjørnet undermures på ny ved vederlag, og de udvendige facadesten indmures på ny. Der udfræses i hjørnet indvendig pr. ca. 30 cm og der indstøbes Ø8 rustfri armering bukket i 90°. Væggen indvendig afsluttes Alfix jurapuds og Skalcem multispartel. Udvendig afsluttes med Weber Funktions-mørtel FMS.

Slutteligt skal jeg bemærke, at det ikke er korrekt, når Dansk Boligforsikring oplyser, at klager ikke har gennemgået tilstandsrapporten inden købet. Klager har selvfølgelig gennemgået tilstandsrapporten inden de købte huset og de pågældende skader over vinduet var ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Opsummering.
Problemet:
Store revnedannelser ved vederlaget af bjælke over vindue i sydvestlig hjørne. Revnerne har været skjult af gardin/lyskasse samt glasvæv, derudover revne ved hjørne der har været skjult af elkabelbakke, begge kommer først til syne ved demontering af glasvæv (skjult skade).

Årsag:
At skaden fremkommer i denne side af vinduespartiet skyldes med al sandsynlighed at hjørnet kun har en 60 cm murpille i facaden og mod syd er facaden brudt af et terrassedørsparti, hvorved pillen ud mod hjørnet sammen med en forholdsvis smal 60 cm facadepille er lille og ustabil for udadgående kræfter der overføres fra taget.

Der skal derfor ikke store forskydninger til for at det kan forårsage revnedannelse, hvorefter brud vil forekomme på det svageste punkt, hvilket klart ses (modsat det andet hjørne som har en sammenhængende væg uden huller). Se foto-bilag A, B, C samt plan bilag D.

Vinduespartiets bredde og højde er som angivet på tegning som henhører til Byggetilladelse af 5. Maj 1967 og er tilsyneladende ikke ændret siden.

Det er vores opfattelse at man helt har overset stabiliteten revnedannelserne, hvilket ikke kun er kosmetisk."

Selskabet har i brev af 5/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat mener at der bliver 'skudt med spredehagl', men det skyldes formentligt, at der i klagers indlæg sker en vis sammenblanding af de forskellige forhold.

Gavlen har nogle meget tydelige murværksreparationer, i form af musetrapper på begge de øverste hjørner og reparationer af skiftet over vinduet, hvor det også ses at murværket ikke er helt i

flugt med det overliggende murværk. Reparationerne må tilskrives sætninger i murværket, som formentligt er blevet udbedret i forbindelse med udskiftningen af vinduet.

Reparationerne kan i sig selv ikke betragtes som revner/skader, da den skete sætning jo er blevet udbedret (i formuren). At det ikke er lykkedes at få lavet nogle mere usynlige reparationer, er heller ikke en skade.

Det er selskabets opfattelse, at sætningerne har været synlige for klager bl.a. da de jo tydeligt ses på salgsopstillingens billeder. De indvendige revner korresponderer med de reparerede revner i det udvendige murværk, og det er meget sandsynligt, at de indvendige revner også skyldes ældre sætninger. Der er enighed om, at de indvendige revner ikke har været synlige.

Da de indvendige revner først kunne konstateres da tapetet blev fjernet, må det lægges til grund, at der ikke har været bevægelser i konstruktionen siden tapetet blev opsat. Da der ikke er tegn på aktive bevægelser/sætninger, er ikke selskabets opfattelse, at der er behov for andet, end en mindre murreparation indvendigt.

Det skal præciseres, at det ikke er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klagers arbejder i kælderen, skulle have forårsaget sætninger i gavlen. Det er en misforståelse. Teorien er alene, at ophugningen af beton har medført rystelser, som kan have fået murværksfugen over vinduet til at slippe, så der nu er en hårfin revne langs fugen.

Klagers advokat kommer nu med en ny teori om, at murværkshjørnet skulle blive udsat for udadgående kræfter fra taget (tagkonstruktionen). Hvorfra denne teori stammer, er der ikke nærmere redegjort for, og det er umiddelbart vanskeligt at se, hvordan der skulle kunne forekomme udadgående kræfter af betydning. Dette vil normalt forudsætte utilstrækkelig sammenhæng i spærene, hvilket, der ikke andre steder er tegn på. I øvrigt er det vanskeligt at se, hvordan taget over gavlen skulle kunne sætte sig, da der jo er muret helt til kip i gavlen.

Som det fremgår af bilag E, antog selskabets besigtigelseskonsulent, at det var jern i murværket over vinduet, der havde bevirket en forskydning. Klagers billeder, som selskabet først har modtaget efterfølgende, syntes dog at vise, at konstruktionerne muligvis ikke er som antaget ved besigtigelsen, idet det ser ud til, at noget af bagmuren over vinduet er erstattet af trækonstruktion.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der skulle være tale om dækningsberettigende forhold, men med henblik på, at der forhåbentligt kan opnås enighed om bygningens konstruktioner, samt den sandsynlige årsag til revnerne (såvel reparerede som nye) foreslår besigtigelseskonsulenten en genbesigtigelse, meget gerne med deltagelse af klagers rådgivere/håndværkere.

Besigtigelseskonsulenten vil snarest kontakte klager med henblik på, at der kan aftales nærmere, herunder også om behovet for en destruktiv undersøgelse."

Klageren har i brev af 15/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det anføres af DB, at reparationerne over vinduet er udført i forbindelse med udskiftning af vinduet. Kan det dokumenteres eller er det blot gisninger?

Vi har aldrig anført at reparationer foretaget i formuren skulle være skader. Derimod fastholder vi at en 12-15mm sætning som ikke er nævnt i tilstandsrapporten udgør en væsentlig skade, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen (alternativt af …, der har udført en mangelfuld tilstandsrapport). Sammenholdt med det knuste murværk indvendigt, er der ikke tvivl om, at hele murens struktur på dette punkt er svagt og har betydelig skade, samt at den udvendige sætning er en del af dette. Det bør i denne forbindelse præciseres, at glasvævet blev fjernet og det knuste murværk opdaget inden arbejdet i kælderen blev igangsat, hvorfor ophugning af beton ikke kan have fået murværksfugen til at slippe, sådan som det anføres af DB.

Når man fra DBs side mener, at sætningsskaden var synlig for os, så burde det samme være gældende for vedkommende, der udfører tilstandsrapporten.

De 'indvendige revner' er nærmere at beskrive som knust murværk, hvilket understreger at en reparation er nødvendig. De indvendige skader bliver først konstateret efter at glasvæv (ikke tapet) er fjernet. Denne glasvæv er så kraftig, og desuden overmalet flere gange, hvorfor den sagtens kan skjule en revnedannelse.

Det fremstår tvivlsomt for os om en ny besigtigelse vil kunne angive en årsag til revnerne, endnu mere tvivlsomt er det om en ny besigtigelse vil kunne afklare hvorfor og hvornår de to skifter er skudt ud og skaderne indvendig er opstået. Hvad er motivationen for at udføre endnu en besigtigelse? Man nævner et muligt behov for 'destruktiv undersøgelse', hvad skal en sådan undersøgelse vise? Hvem udfører en 'destruktiv undersøgelse'? Hvem udbedrer efter en sådan undersøgelse?

Vi har igennem tre dage forgæves forsøgt at få kontakt til besigtigelseskonsulenten. Fra vores side ønsker vi at sagen går videre til ankenævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i mail af 12/2 2018 til firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, bl.a. anført:

"I forbindelse med køb af ejendommen … (se vedhæftede tilstandsrapport) har jeg flg. spørgsmål.

Der er i rapporten på side 8 punkt 2. Ydervægge flg. observationer.

'2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle K2 Der er revnedannelser i murværk mod syd og vest.
Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.'

Det fremgår IKKE af rapporten hvor revnerne er observeret, hvor stort et omfang de har. På syd gavlen kan jeg godt se revner, men jeg kan IKKE finde revner på vest facaden. Dette giver mig to udfordringer:

1. Jeg frygter jo at jeres medarbejder har fundet noget som jeg ikke kan finde, og derved står jeg med en ekstra omkostning til reparation (ref. det er en K2).
2. Tilstandsrapporten bør være mere specifikt, i relation til at den bl.a. danner grund for vores værdisætning samt evt ejerskifteforsikring.

> Jeg ser frem til et specifikt svar på hvor samt hvor store revnerne er på ydervæggen mod vest, gerne med en billede dokumentation."

I mail af 14/2 2018 fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, til klageren hedder det bl.a.:

> "Da tilstandsrapporten er fra september, kan konsulenten desværre ikke huske ejendommen så specifikt.
>
> Jeg har dog aftalt med ejendomsmægleren, at vi kører forbi ejendommen på fredag for at følge op på den pågældende skade. Såfremt konsulenten finder frem til de nævnte revner på vestsiden, så giver vi efterfølgende besked om deres placering. Hvis det viser sig at være en fejl, at vestsiden er nævnt, så ændrer vi skaden via en allonge til tilstandsrapporten, som du efterfølgende kan rekvirere via ejendomsmægleren."

I udateret mail fra firmaet, der har udarbejdet tilstandsrapporten, til klageren hedder det bl.a. videre:

> "Jeg har fået svar fra konsulenten, der besigtigede nedenstående punkt i fredags. Revnerne er konstateret under vinduet i stue-vinklen. Se vedhæftede billeder. Jeg håber, at det giver dig afklaring."

Af skadeanmeldelse af 4/6 2018 fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> Vi har en murer som skal give et tilbud på besøg og han gennemgår huset minutiøst og påpeger at der er en sætningsskade i murværket over det ene vindue mod vest (ca 2 skifter af mursten som har sat sig 1-1,5 cm ud fra facaden). Da vi i weekenden fjerner indvendig glas væv fra vægge kan vi se at der en skade i murværket indvendig ved det samme hjørne også.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Mursten løse indvendig, lidt svært for mig at vurdere hvor mange mursten det drejer sig om. Sætningsskade 2 skifter udvendig over et vindue mod vest."

I selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2018 hedder det bl.a.:

> **"Beskrivelse/ årsag/konklusion:**
> Vest gavlfacade mod vej. Tilbygningen er fra 1967. (se plantegning)
>
> **Ude:** De 2 skifter over vinduet er forskudt/rykket sig 1-1,5 cm ud fra facaden. (foto 32-39) Spændet er ca. 4 meter. Det ses at der er nye farvede fuger i og omkring overliggeren. (foto 3) De 2 musetrappe fuger i hver side og over overliggeren indikerer en sætning. I skiftet over overliggeren er der revnedannelse. (foto 36) Vinduespartiet er fra ca. 2012. (foto 51) Der måles med loddestok under overliggeren og det konstateres at der ikke er nogen nedbøjning. (foto 43-49)

Inde: I siderne over vindue er der revet tapet ned så mursten er blotlagt. (foto14-21) De 2 tandede fuger udenfor svarer til de her ødelagte fuger inden døre. (foto 18 og 20)

Konklusion: Forskudt tegloverligger i facade over vinduesparti. Tilbygningen er fra 1967. Det vurderes at tegloverligger i sin tid er lavet på stedet. Der har været opstillet en understøttende forskalling og herefter muret op. Der ligger sandsynligvis 2 rundjern i hver af de 2 farvede skifter. (foto 33)

Der er foretaget en udskiftning af vinduespartiet i ca. 2012. I den forbindelse tyder det på at man har foretaget en reparation af fugerne i og lige over overliggeren samt musetrappe fuger ved siden af. Ses på de farvede fuger som synes af nyere dato.

Årsagen vurderes at være rust i de indlagte rundjern, som har forårsaget en forskydning af overliggeren på 1-1,5 cm udad i facaden. Alderen på overligger og det omkringliggende murværk er 51 år. Fra 1967. Det vurderes ikke pt. at have konstruktiv betydning at overliggeren har flyttet sig 1-1,5 cm, men kan få det i fremtiden, hvis der skulle ske yderligere rustudvikling ved vandpåvirkning af de indlagte jern. Der er nu en sprække over overliggeren. (foto 33) Der ses følgeskader indenfor i murværket, hvor overliggeren ligger af. (foto 18 og 20) Det var en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet at støbe overliggere på stedet som i dette tilfælde.

Det anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen. FT har dog lavet en del arbejde (ophugning af beton), som kan have medført rystelser og yderligere revnedannelser.

Tilstandsrapport:
…
Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart og tydeligt for BS. Måske ja, FT mener nej.

Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Oplægning af ny overligger og dertil hørende murerarbejder.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Pris: 40000kr + moms 10000kr. FT vil fremsende et tilbud fra sin murer indeholdende at pille gavl ned, ny overligger i og opmuring af gavl.

Interne bemærkninger:
Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen: FT er gjort opmærksom på skadesbegrebet og at der ikke er nedbøjning på overliggeren samt at den trods forskydningen vurderes at ligge stabilt.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen: FT mener at anmærkningen i TS er dem som ses på (foto 5-13) og IKKE over overliggeren. FT er uforstående over at BS ikke har anmærket forholdet i TS. FT er bekymret for det forhold at overliggeren er forskudt fra det øvrige murværk. FT gør det klart at han forventer hjælp fra sin forsikring med hensyn til det anmeldte. Hvis ikke vil han tage sagen videre."

Af murermesternotat af 24/1 2019 fremgår bl.a.:

"Vedr. skade i murværk vest gavl ...

Den indvendige skade i det sydvestlige hjørne i tilbygningen, er ikke kun en revnet fuge, men derimod knust murværk. Skadens omfang forværres ved, at der desuden er lodrette revner i samlingen mellem de to vægge i det sydvestlige hjørne. Begge skader gør at den bærende konstruktion i væsentlig omfang er blevet svækket. Hverken det knuste murværk eller de lodrette revner har været synlige før det indvendige glasvæv blev fjernet.

Udbedring af denne skade kræver at hjørnet afstives og mures igen med forstærkning, samt at ny overligger indmures. En udbedring som foreslået af forsikringsselskabet, vil kun være midlertidig kosmetisk. Skaden vil fortsat eksistere, med betydelig reduceret styrke i dette hjørne."

Af selskabets "bilag H" fremgår bl.a.:

"Billede fra salgsopstillingen. Reparationen af muroverligger og musetrapper er meget tydelige og må nødvendigvis også have været det for både den bygningssagkyndige og køber.

Billedet viser det indvendige hjørne ved gavlvinduet i tilbygningen (mod vest). Muren er her fuldmuret, hvilket indikerer, at der oprindeligt kan have været et større murhul, således at vinduet oprindeligt har været i højde med døren, se ovenfor.

Det ses at bag de to reparerede skifter ikke er murværk, men derimod en trækonstruktion."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

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

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

4.1 - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten 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.
…
4.12 - Forhold under 5000 kr."

11. 93049

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1948. Der er i 1967 udført en tilbygning, hvor der i vestgavlen er et stort vinduesparti i det meste af gavlens bredde. Klageren har overtaget ejendommen den 1/5 2018 og har den 4/6 2018 anmeldt, at der er sætningsskader i murværket over vinduet og revner skjult bag glasvæv indvendigt i bagmur i gavlen nær hjørnet mod sydvest.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2018 fremgår det, at de to skifter umiddelbart over vinduet har forskudt sig 1-1,5 cm ud fra facaden. Der ses nye, farvede fuger i disse skifter og i en "trappe" skråt opad ved vinduets hjørner. Konsulenten vurderer, at den tidligere ejer har foretaget fugereparationer i forbindelse med udskiftningen af vinduespartiet i 2012. Han vurderer, at der er indmuret rundjern i de to første skifter over vinduespartiet. I skiftet over overliggerne ses en revnedannelse i fugen. Konsulenten vurderer, at overliggeren som følge af rust har forskudt sig 1-1,5 cm ud, og at dette ikke har konstruktiv betydning pt., men kan få det i fremtiden, hvis der sker yderligere rustudvikling. Han anfører, at skaderne indvendigt er følgeskader og svarer til de tandede fuger udenfor. Han anfører videre, at der ikke ses nedbøjninger af murværket over vindue, og at overliggeren vurderes at ligge stabilt.

Klageren har indhentet et murermesternotat af 24/1 2019, hvori det hedder, at der indvendigt er knust murværk og lodrette revner i hjørnet mellem væggene. Mureren vurderer, at skaderne gør, at den bærende konstruktion er væsentligt svækket. Han anfører, at en udbedring kræver, at hjørnet mures op igen med forstærkning, og at der indmures ny overligger. Foretages der i stedet en midlertidig, kosmetisk udbedring, vil skaden fortsat eksistere, og der vil være betydeligt reduceret styrke af muren i dette hjørne.

Selskabet har anført, at efterfølgende fotos synes at vise, at konstruktionerne muligvis ikke er som antaget ved besigtigelsen, idet det ser ud til, at noget af bagmuren over vinduet er erstattet af en trækonstruktion. Selskabet har tilbudt klageren at foretage en genbesigtigelse.

Selskabet har videre anført, at rystelser fra klagerens betonarbejde i kælderen kan have fået murværksfugen til at slippe udvendigt over vinduet.

Af tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K2, at der er revnedannelser i murværk mod syd og vest, og at disse er så omfattende, at yderligere skadeudvikling må påregnes. Klageren har den 12/2 2018 rettet henvendelse til den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, idet klageren ikke kunne finde revner på vestgavlen. Den bygningssagkyndige foretog en ny besigtigelse og har i mail til klageren anført, at revnerne er konstateret under vinduet i stue-vinklen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger et skadeforhold, som er dækningsberettigende over forsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er forhold ved gavlmurens konstruktion eller tilstand, som indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder det således ikke bevist, at indmurede jernoverliggere giver aktuel og nærliggende risiko for skade på murværket på grund af rustudvikling. Nævnet finder det heller ikke bevist, at murværkskonstruktionen er så svækket, spinkel eller ustabil omkring hjørnet mod sydvest eller ved gavlen i øvrigt, at det indebærer en nærliggende risiko for skade som følge af sætninger i murværket.

Nævnet har ud over de foreliggende sagkyndige erklæringer blandt andet lagt vægt på fotos. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt klageren at foretage en genbesigtigelse af de anmeldte skadeforhold.

For så vidt angår udvendige forhold ved murværket – herunder revner og forskydninger – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

13. 93049

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at den konstaterede forskydning i murværket i to skifter over vinduespartiet har konstruktiv betydning og nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med K2 er anført, at der er revnedannelse i murværk mod vest. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var revner i murværket i et sådant omfang, at forsikringens skadebegreb er opfyldt, og tilstandsrapportens beskrivelse må anses for klart ufyldestgørende.

For så vidt angår de indvendige forhold finder nævnet, at de konstaterede knusninger i betonen og revner i sig selv er forhold, som udgør en skade i forsikringens forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet imidlertid ikke kritisere, at selskabet har lagt til grund, at der alene er behov for en mindre murreparation, og at denne kan udføres under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. og derfor ikke er dækningsberettigende.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels