

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 95982:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 25/10 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Redegørelse

Den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af vores hus beskrev et hus i meget god stand med kun ganske få K1 anmærkninger i tilstandsrapporten – dvs. mindre alvorlige skader. Ca. to år efter kan vi på baggrund af en uvildig besigtigelse af huset konstatere, at huset ikke er i meget god stand. Det er vores opfattelse, at der generelt er forhold, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten (revnede og sprængte overligger, revnet forskelling langs hele taget, huller i tagsten, tagsten der ligger skævt og er knækket samt huller i fugerne omkring vinduer og døre), som burde have været anført, samt at forhold der er omtalt i tilstandsrapporten generelt er omtalt mangelfuldt og med en mindre alvorlig karaktergivning end skaderne reelt har været et udtryk for. Vi har opnået dækning til udbedring af forskelling og overligger, men har fået afvisning på dækning af udbedring af K3 skade på murværket med den begrundelse, at det i tilstandsrapporten var anført (som en K1 skade).

Rent objektivt er den K1 anmærkning af murværket, som er oplyst i tilstandsrapporten i dag vurderet som en K3 skade, da der medmindre vi gennemfører omfattende forebyggende foranstaltninger eller vedligeholdelsesarbejder, kan trænge vand ind til bagvedliggende konstruktioner.

Af Håndbog for byggesagkyndige fra maj 2017 (gældende på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet) fremgår det, at en K1 skade er kendetegnet ved at de ikke forværres med tiden. Vi mener således, det er klart forkert beskrevet, når blottet, rustent armeringsjern i fuger betegnes som en K1 skade, som ikke er under udvikling. Vi har af vores håndværkere fået forklaret, at når der kan ske vandindtrængning vil jernet fortsætte med at rustne og blive ved med at udvide sig og

til sidst sprænge store revner i murværket (der er allerede revnedannelser op til 2 meter). Der er således ikke overensstemmelse mellem skadesbeskrivelsen og karaktergivningen i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at der blev udarbejdet en tilstandsrapport 27. februar 2017, som udover en tilføjelse af to mindre noter, er identisk med den tilstandsrapport, der blev udarbejdet 24. april 2018 i forbindelse med købet. Når der i denne periode på 14 måneder ikke blev konstateret nogen skadesudvikling (til trods for en meget våd sommer i 2017), har vi ikke haft nogen grund til at forvente, at vi efter ca. to år, ville stå med en K3 skade, der indebærer et så omfattende renoveringsarbejde. Hertil bemærkes endvidere, at vinteren 2020 har været usædvanligt mild med kun ganske få dage med let frost. Slid på murværk må derfor forventes at være betydeligt mindre end under en normal vinter. Det forekommer derfor højest usandsynligt, at der i perioden fra 24.04.2018 til 30.07.2020 skulle have været en så omfattende skadesudvikling som påstået på både tag og murværk.

Vi fastholder således, at såvel det konkrete forhold, som tilstandsrapporten i sin helhed, har været klart forkert beskrevet, og at vi på den baggrund ikke har kunnet tage forholdets reelle karakter i betragtning. Af håndbog for byggesagkyndige fra 2017 fremgår det, at 'Tilstandsrapporten skal oplyse om bygningernes fysiske tilstand med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i købers vurdering af, om han vil købe ejendommen samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen i givet fald skal koste.' Vi har på baggrund af tilstandsrapporterne ikke fået et reelt billede af, hvilken stand vores hus var i. Havde vi været bekendt med, at der efter ca. to år skulle udføres så omfattende renoveringsarbejder på vores hus, havde vi formentlig slet ikke købt det, eller som minimum betalt en betydeligt lavere pris. Naturligvis er vi bekendt med, at det er et brugt hus, vi har købt, men vi havde jf. tilstandsrapporten en forventning om, at vi købte et nyere hus (30 år gammelt) der i sammenligning med andre huse af samme type på samme alder var i meget god stand.

Samlede omkostninger for udbedring af de forhold, der er konstateret fbm. besigtigelser udgør 280.725 kr. jf. vedlagte tilbud.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af skader på murværk."

Selskabet har i brev af 27/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen vedrører primært husets ydermure, hvis tilstand er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1. Det er klagers opfattelse, at forholdene skulle have været anmærket med karakteren

K3 og, at ydermurene derfor er klart forkert anmærket.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. august 2018.

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 24. april 2018.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. maj 2020, at der var skader på tag og murværk. **Bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 19. maj 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning vedrørende forhold anmærket i tilstandsrapporten samt forhold under forsikringens bagatelgrænse. Korrespondancen med skadeafdelingen er fremlagt af klager.

Afgørelsen er blevet fastholdt af Dansk Boligforsikrings klageafdeling ved e-mail af 7. oktober 2020, **bilag E**.

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

Det af klager fremlagte klagebrev er identisk med det, der tidligere er fremsendt til selskabet, og der henvises derfor til den besvarelse, som fremgår af bilag E.

Klager har oplyst, at det er også indgivet klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Da klagen netop vedrører spørgsmålet om, hvorvidt tilstandsrapportens anmærkninger kan siges at have været klart forkerte, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, vurderes det relevant, at skøns-erklæring/afgørelse vedrørende klagen over den bygningssagkyndige fremlægges i nærværende sag. Klager opfordres derfor til at fremlægge disse dokumenter."

Klageren har i brev af 19/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsforløb siden klagen til Forsikringsankenævnet blev indgivet

Dansk Boligforsikring har, som det fremgår af sagen, tilbudt dækning af to forhold vedr. forskelling og udskiftning af fem overliggere. Erstatningsgodtgørelsen for disse to forhold er fastlagt i henhold til indhentet tilbud i mail af 29. okt. 2020. Korrespondance med Dansk Boligforsikring vedr. fastlæggelse af erstatningsgodtgørelsen fremlægges som bilag. Vi lægger derfor til grund, at disse to forhold ikke kræver yderligere behandling af Forsikringsankenævnet, idet det dog bemærkes, at der fortsat er en uenighed omkring afholdelsen af udgiften til stillads, hvilket uddybes afslutningsvist.

Sagsudvikling vedr. klage til Disciplinær- og ankenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

På baggrund af den uvildige besigtigelse af vores hus d. 30.07 2020 og opfølgende rapport fra byggesagkyndig.nu, påklagede vi d. 16.08 2020 tilstandsrapporten til [boligeftersyn1] (selskabet har nu ændret navn til [boligeftersyn2]). Klagen blev afvist, hvorefter vi påklagede afgørelsen til disciplinær- og ankenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Der blev gennemført et syn- og skøn d. 12. nov. 2020.

[Boligeftersyn2] deltog med to repræsentanter. I forlængelse af besigtigelsen anerkendte selskabet, at der var begået en lang række betydelige fejl og anmodede om, at vi drøftede muligheden af at indgå et forlig. D. 19. nov. 2020 indgik vi forlig med selskabet [boligeftersyn2] på i alt 95.000 kr. på baggrund af de mange mangler, der er konstateret i tilstandsrapporten og ved efterfølgende besigtigelser. Vi har efterfølgende fået skønserklæringen i høring. Både skønserklæringen og vores bemærkninger hertil er vedlagt som bilag. Det bemærkes, at skønserklæringen ikke foreligger i endelig version. Vi har i vores bemærkninger påpeget nogle forhold, som ikke er medtaget/korrekt anført. Eksempelvis antallet af rustne dorne.

Herudover har vi kommenteret på de omkostningsskøn, der indgår, i de tilfælde, hvor vi ikke finder det realistisk, at skaderne kan udbedres indenfor det anførte skøn.

Skønserklæringen dokumenterer, at der er en række forhold omkring murværket, som har været klart forkert beskrevet. Vi fastholder således, at disse forhold er dækningsberettigede i henhold til bestemmelserne i forsikringsbetingelserne 4.1, der anfører; *'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.'*

Af skønserklæringen fremgår det under punktet Ad. 3: *'I tilstandsrapporten er der under pkt. 2.1 anført med karakteren K1: 'Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer'.* Altså er skadesvurderingen meget forkert, da de ødelagte overliggere og mangelfulde sålbænke ikke er bemærket, og da de rustne dorne ikke er korrekt beskrevet. Endvidere er noten forkert, da revnedannelser ikke er almindeligt forekommende i en bolig fra 1988.

Det fremgår desuden af skønserklæringen, at *'Ifølge Dansk Ingeniørforenings Norm for murværkskonstruktioner, DS 414 fra 1984, som var gældende for dette byggeri, skulle alt stål i murværk være rustfrit eller rustbeskyttet i hele murværkets levetid.'* På den baggrund konkluderes det, at såvel overliggere som ruste dorne/armeringsjern ikke opfylder disse betingelser. Det bemærkes, at vi kan se af Bilag D besigtigelsesnotatet (som vi anmodede Dansk Boligforsikring om allerede i foråret, men først nu får adgang til), at Dansk Boligforsikring er opmærksom på bestemmelsen, men alligevel afviser dækning af de rustne armeringsjern.

Dækningsberettigede skader

På baggrund af den uvildige rapport fra byggesagkyndig.nu og skønserklæringen, mener vi således at have dokumenteret, at følgende forhold er så klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at skaderne er dækningsberettigede:

- Rustne dorne/armeringsjern i fuger jf. ovenfor.
- Rulleskifter/sålbænke under vinduerne. Det fremgår af skønserklæringen, at forholdet burde have været anført som K3 skade.
- Inddækninger på huset samt murværk omkring zinkinddækningerne, som skal omfuges. Det fremgår af skønserklæringen, at forholdet burde være anført som en K3 skade. *'I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.3 anført med karakteren K1: 'Der er inddækning omkring skorsten og tagvinduer som ikke slutter tæt til tagsten'. Karakteren burde ændres til K3 og ovennævnte skader ved zinkindskuddene i øvrigt burde også anføres.'*

- Skader på skorstenen. Det fremgår af skønserklæringen, at skaden på sydsiden ikke er anført i tilstandsrapporten, og burde have været anført som en K2 skade.

Følgende forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er som anført indledningsvist, blevet anerkendt som dækningsberettigede af Dansk Boligforsikring:

- Skader på forskellingen langs hele huset.
- Skader på i alt 5 overliggere

Det bemærkes hertil, at erstatning for disse skader er opgjort og fastlagt i henhold til tilbud fra [murer], jf. mail fra Dansk Boligforsikring d. 29. okt. Dansk Boligforsikring vil imidlertid kun dække halvdelen af den stilladsudgift, som er en forudsætning for at kunne udbedre de forhold, der er anerkendt som dækningsberettigede. Da skaderne på murværket jf. skønserklæringen må anses som meget forkert beskrevet, må det være uden for enhver tvivl, at den fulde stilladsudgift skal afholdes af Dansk Boligforsikring.

Afslutningsvist vil vi gerne påpege, at den generelle kvalitet af fugerne på huset er dårlig og porøs, hvilket også fremgår af de i alt tre besigtigelser, der har været gennemført. Forholdet er anført som en K1 skade i tilstandsrapporten. Der er partier på alle flader af huset, hvor der er udfaldne fuger, og hvor skadesvurderingen derfor ikke er korrekt. Dette fremgår også af besigtigelsesnotatet bilag D fra Dansk Boligforsikring, hvor det anføres, at de steder, hvor der er udfaldne fuger, har forholdet konstruktiv betydning. Alle steder omkring vinduer, zinkinddækninger m.v. skal omfuges. Udbedring af alle disse forhold vil være ensbetydende med store kosmetiske forskelle i murværket, og vi må derfor påregne, at det vil være nødvendigt at omfuge hele huset. Det er således endnu en stor udgift, som vi ikke havde nogen forudsætning for at indregne i købsprisen, da vi indgik handlen. Af tilstandsrapporten fremgik det, at vi købte et kun 30 år gammelt hus med ganske få K1 anmærkninger. Et hus der blev vurderet til at være i meget god stand."

Selskabet har i brev af 17/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers bemærkninger og den fremlagte skønserklæring samt forlig med den bygningssagkyndige.

Klager oplyser, at der er indgået et samlet forlig med den bygningssagkyndige om betaling af kr. 95.000. Dansk Boligforsikring har tidligere dækket udbedring af forskelling med i alt kr. 44.562,50 og muroverliggerne er dækket med kr. 35.312,50. Dertil kommer dækning af stilladsudgifter med kr. 25.268,75.

Før fradrag af selvrisko har Dansk Boligforsikring dækket skaderne med i alt kr. 103.143,75.

Skønsmanden har opgjort de samlede udgifter vedrørende de påklagede forhold til kr. 145.000 inkl. moms, hvorfor det umiddelbart er vanskeligt at få øje på, at klager skulle kunne godtgøre yderligere tab.

Uanset de beløb der er afsat til dækning af skader på ejendommen, vil klager ikke kunne få erstatning udover det lidte tab.

Vedrørende tilstandsrapportens anmærkninger, har skønsmanden ikke kritiseret den generelle anmærkning vedrørende udfaldene fuger på murværket.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at udgiften til en omfugning af huset ikke vil være dækket af forsikringen henset til, at forholdet ikke kan siges at have været klart forkert anmærket i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at det, at der kan forekomme farveforskelle mellem oprindelige fuger og reparerede fuger ikke vil kunne begrunde et krav om en fuldstændig omfugning af huset. I tilfælde af dækning, vil dækningen være begrænset til en reparation af skadede fuger.

Vedrørende det rustne armeringsjern i fugerne, vurderes det ikke sandsynligt, at forholdet havde givet anledning til skader, ved den bygningssagkyndiges gennemgang i april 2018, men det anerkendes, at skønsmanden mener, at forholdet skulle have haft karakteren K3.

Det må lægges til grund, at klager gennem forliget med den bygningssagkyndige har opnået dækning af forholdet, hvorfor klager bedes bekræfte, at forholdet kan udgå af nærværende klage.

Forholdet vedrørende udførelsen af sålbænkene ses ikke at have været anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Umiddelbart vurderes der heller ikke at være tale om en skade uanset, at konstruktionen må siges at være uhensigtsmæssig og meget vedligeholdelseskrævende.

Forholdet må desuden anses at være dækket af forliget med den bygningssagkyndige, hvorfor der ikke kan være grundlag for at en skadeanmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Vedrørende stilladsudgifterne, må det fastholdes, at der skal ske en fordeling af udgifterne på hhv. de forhold, som er dækket af forsikringen og omfugningen af murværket, som ikke er blevet dækket.

I forhold til nærværende sag, vil det formentligt alene være relevant, at Ankenævnet forholder sig til, om klager udover den allerede meddelte dækning, samt den forligsmæssige udbetaling fra den bygningssagkyndige også kan gøre krav på at få dækket udgiften til en omfugning af bygningen jf. det indhentede tilbud.

Hvis klager er uenig i dette, vil der nok være behov for en nærmere redegørelse for de yderligere krav, som klager ønsker, at nævnet skal tage stilling."

Til dette har klageren fremsendt brev af 12/3 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Som det fremgår af allerede fremlagt bilag Bemærkninger til skønserklæring har klager påpeget nogle forhold, som ikke er medtaget/korrekt anført i skønserklæringen. Eksempelvis antallet af rustne dorne, og forhold omkring inddækninger ved træpartier, som ikke er opgjort i skønserklæringen. Herudover har vi kommenteret på de omkostningsskøn, der indgår, i de tilfælde, hvor vi ikke finder det realistisk, at skaderne kan udbedres indenfor det anførte skøn. Vi har jf. vedlagte bilag Sagen forligt d. 29. jan. Fået orientering om, at sagen med den bygningssagkyndige lukkes på baggrund af det indgåede forlig, og fejlene i skønserklæringen derfor ikke bliver rettet.

Klager mener på den baggrund ikke, at det er retvisende at lægge de anførte skøn til grund for erstatningsgodtgørelsen. Dansk Boligforsikring har allerede fastlagt erstatningsgodtgørelse for de skader, der er anerkendt som dækningsberettigede i henhold til tilbud fra [murer]. Vi har anmodet [murer] om et specificeret tilbud på de forskellige skadesforhold, der er anført i skønserklæringen. Tilbuddet er vedlagt som bilag Specificeret tilbud. Det er prisen for udbedring af skaderne, som bør lægges til grund for erstatningsgodtgørelsen, hvilket også har været tilfældet for de allerede anerkendte skadesforhold omkring forskelling og udskiftning af overliggere.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne 4.1, at skader anført i tilstandsrapporten ikke er dækningsberettigede medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det specificeres, at *'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.'* Tidligere vedlagte rapport fra byggesagkyndig.nu, der er udarbejdet på baggrund af en uvildig besigtigelse, samt skønserklæringen i høring dokumenterer, at der er en række forhold bl.a. omkring murværket, inddækninger m.v., som har været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På den baggrund fastholder klager, at følgende skader anses for dækningsberettigede, og udgifter til udbedring af de anførte forhold, bør afholdes af Dansk Boligforsikring:

- Rustne dorne/armeringsjern i fuger i alt udskiftning af 6 stk. (med risiko for at der er flere under murværket). Det fremgår af skønserklæringen, at forholdet burde have været anført som en K3 skade. Pris for udskiftning af 6 stk. 32.700 kr. incl. moms Rulleskifter/sålbænke under vinduerne. Det fremgår af skønserklæringen, at forholdet burde have været anført som en K3 skade. Pris for udbedring i alt 31.787 kr. incl. moms
- Udskiftning af gummifuger ved vinduer og inddækninger. Det fremgår af skønserklæringen, at forholdet omkring vinduer og døre burde have været anført som en K2 skade. I tilstandsrapporten er der ingen anmærkninger. Pris 15.469 kr. incl. moms
- Tilpasning af inddækninger og tagsten, samt velux inddækning, der ifølge skønserklæringen burde have været anført som en K3 skade. Pris for udbedring i alt 11.259 kr. incl. moms
- Udbedring af inddækninger ved træpartier mod indkørsel og have i alt 16.890 kr. incl. moms. Det fremgår af skønserklæringen, at forholdet omkring inddækninger burde have været anført som en K3 skade.
- Skader på skorstenen. Det fremgår af skønserklæringen, at skaden på sydsiden ikke er anført i tilstandsrapporten, og burde have været anført som en K2 skade. Pris for udbedring i alt 25.112 kr. incl. moms.
- Udbedring af skadet murværk, de steder det er anført i skønserklæringen – herunder indgangsparti over halvtag ved bryggersdør, ved murkrone ved vest, dårlige fuger ved zinkindskud over karnapper mod sydøst og nordøst. Samlet pris for omfugning de anførte steder i alt 23.175 kr. incl. moms.
- Udbedring af hjørne ved indkørsel (se vedlagte billede. Skaden er anmeldt som revnedannelser ved indkørsel i forbindelse med opstart af ejerskiftesagen. Ved seneste gennemgang sammen med murer i forbindelse med specificeringen af tilbuddet, blev det konstateret, at årsagen til de store revnedannelser jf. vedlagte billede er rustent jern. I alt opgjort til 8.400 kr. incl. moms Hertil skal tillægges de forhold, som allerede er anerkendt, og hvor erstatning er fastlagt.
- Forskelling erstatning opgjort til 44.562,50 kr. incl. moms
- Udskiftning af overliggere erstatning opgjort til 35.312,50 kr. incl. moms En forudsætning for at kunne udbedre skaderne er afholdelse af udgift til stillads, som udgør i alt 50.537 kr. incl. moms. Dansk Boligforsikring har alene accepteret at afholde halvdelen af stilladsudgiften.

Klager finder, at da det er en forudsætning for, at skaderne kan udbedres, bør hele stilladsafgiften afholdes af Dansk Boligforsikring. Såfremt Ankenævnet er uenig heri, kan maksimalt halvdelen af stilladsudgiften afholdes ud af forliget.

Det er klagers påstand, at de i alt 295.405 kr. incl. moms til udbedring af omtalte skader på ejendommen, bør afholdes af Dansk Boligforsikring i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det er op til Ankenævnet at vurdere, hvorvidt I er enige med klager i, at alle de anførte skader, som beskrevet ovenfor, er dækningsberettigede. Skader som ikke måtte anses som dækningsberettigede kan afholdes ud af forliget på i alt 95.000 kr. Forliget bør ligeledes afholde selvriskoen for de skader, der er dækningsberettigede. Det er således klages opfattelse, at forliget skal dække:

- Selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade i alt 35.000 kr.
- Afholdte omkostninger til uvildig besigtigelse og rapport fra byggesagkyndig.nu i alt 4.250 kr.
- Det resterende beløb skal anvendes som tilskud til omfugning af huset

Det er således klagers påstand, at i alt 39.250 kr. vedr. de to første punkter skal afholdes ud af forliget.

Klager finder, at det resterende beløb fra forliget på i alt 55.750 kr., bør indgå som tilskud til en omfugning af hele huset, i det den generelle kvalitet af fugerne på huset er dårlig og porøs, og der som følge af udbedring af de mange skader på murværket på alle flader af huset, vil komme store kosmetiske forskelle. Beløbet dækker langt fra hele udgiften til omfugning af huset. Pris for omfugning af hele huset er i tidligere fremlagte tilbud opgjort til i alt 150.312,5 kr. incl. moms. Der vil skulle påregnes et fradrag for de skader på murværket, der er omfattet som dækningsberettigede.

1 Dansk Boligforsikring kommenterer i sit høringssvar, at de ikke mener forholdet omkring sålbænke er anmeldt som en skade. Klager skal hertil bemærke, at vi mener forholdet omkring fugtskader i fugerne ved vinduespartierne er omfattet af den generelle anmeldelse af murværket, og dermed er omfattet."

Hertil har selskabet i brev af 4/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers bemærkninger af 12. marts 2021.

Efter at klager har indgået forlig med den bygningssagkyndige, er der nu rejst yderligere krav om dækning af forhold, som er omfattet af sagen mod den bygningssagkyndige, men som ikke tidligere har været anmeldt overfor ejerskifteforsikringen.

Klager har desuden fremsendt et nyt tilbud, som indeholder vedligeholdelsesarbejder på huset, der går langt ud over de reparationer, som der lægges op til i skønserklæringen.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der vedrørende disse nye forhold, kan være grundlag for erstatning udover de beløb, som fremgår af skønserklæringen, der må antages at have været grundlaget for forliget med den bygningssagkyndige.

Dansk Boligforsikring har ikke mulighed for at forholde sig til klagers krav vedrørende forhold, som ikke har været anmeldt eller besigtiget.

Da det må lægges til grund, at klager vedrørende disse nye forhold, allerede har opnået dækning fra den bygningssagkyndige, giver det ikke mening at udsætte sagen med henblik på en skadebehandling af de nye forhold.

Det er derfor min opfattelse, at nærværende sag må begrænses til de forhold, som har været anmeldt og besigtiget, og som fremgår af den oprindeligt indgivne klage."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 24/4 2018, online skadeanmeldelse af 6/5 2020, besigtigelsesnotat fra selskabet af 25/5 2020 med tilhørende fotos, mail fra klageren til selskabet af 4/8 2020, rapport fra klagerens byggesagkyndige af 30/7 2020, udateret tilbud fra [murer], tilbud af 18/2 2021 fra [murer], udateret brev fra klageren til selskabet, mail fra selskabet til klageren af 7/10 2020, mail fra selskabet til klageren af 29/10 2020, skønserklæring af 23/11 2020 i klagesagen over den byggesagkyndige, der har lavet tilstandsrapporten, klagerens kommentarer til skønserklæringen og forsikringsbetingelserne W.1.1.17. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 24/4 2018 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger.

Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning A (beboelse):

Et murstenshus i 2 etager, arkitekt tegnet, huset er i meget god stand."

Af online skadeanmeldelse af 6/5 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

1. Vedr. taget - I forbindelse med at vi blev opmærksomme på løse tagsten (tejltag)

2. murværk - jeg opdagede revnedannelser ved et af hjørnerne i huset (indkørsel), hvorefter vi gennemgik huset og fandt flere større revnedannelser som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Generelt set var vi blevet opmærksomme på, at fugerne er af meget dårlig kvalitet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Tag: Egen gennemgang af tag viser, at tejlsten flere steder sidder løst, hvor murværket er eroderet (se billeder). Murer vurderer, at taget er konstrueret forkert. Taget går kun til kanten af huset. Dermed er der ingen afskærmning for vind og vejr, hvilket ødelægger murværk. Desuden ser det ud til at noget af taget er faldet eller konstrueret forkert.

Murværk: Store revnedannelser flere steder.

Revnedannelser i forbindelse med rustne armeringsjern.

Murer vurderer, at der er tale om en konstruktionsfejl. Han forventer at trækningsbånd er monteret forkert (de sidder for højt), hvilket giver revnedannelser i murværket.
Murer vurderer, at fugerne i huset er af så ringe karakter, at de ikke kan udbedres, men vil kræve omfugning af hele huset. Af tilstandsrapporten fremgår kun en K1: *'Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger. Note mindre revnedannelser i murværk er normalt forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.'* Bemærk fra billeder, at der er revnedannelser på 2,5 meter i den ene væg (stammer fra to blottede og rustne armeringsjern). Murer vurderer, det er en K3."

Af besigtigelsesnotat fra selskabet af 25/5 2020 med tilhørende fotos fremgår bl.a.:

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Dårlige mørtelfuger i murværk
Rustne armeringsjern i murværk.
Revnede tegloverliggere
Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen.
Revnet forskelling under tagsten.
Manglende fuge ved inddækning.
Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

...

Ude:

Dårlige mørtelfuger i murværk:

Der ses revnede mørtelfuger og løse sten under hjørnevindue mod nord. Foto 2-6.
Der ses at overfladen af mørtelfuger er forvitrede. Forholdet ses på alle overflader, men mest udtalt, hvor murværket er udsat for regn. Foto 7-13, 16, 19-27, 31-35, 39, 45, 48, 54-56.

Rustne armeringsjern i murværk:

Der ses løse og revnede fuger samt rustent armeringsjern. Foto 14-15, 17-18, 25, 28-30, 48, 50-53.

Revnede tegloverliggere:

Der ses på sydsiden revner i tegloverliggere over to vinduer. Foto 20, 36, 40-47.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen:

Der ses en tagsten med manglende overbølge. Foto 58. og 101.

Der ses at hjørnet er knækket af to tagsten. Foto 59-60.

Der anvises at tagsten i kip ligger løse og ikke er bundet fast. (ikke besigtiget grundet højde). Foto 61-62.

Der ses mindre lunke i tagfladen. Foto 63-64.

Der ses at tagsten har sluppet vedhæftningen til undermuringen (forskelling). Foto 65-70

Der ses at tagsten ikke når ud over gavlen. Foto 70.

Der ses at tagsten er skredet. Foto 76.

Revnet forskelling under tagsten:

Der ses på gavle mod nord, at forskellingen er revnet og tagstenene flere steder har mistet vedhæftning. 76-81 og 87- 96.

Manglende fuge ved inddækning:

Der ses manglende mørtelfuge ved inddækning over fordør. Foto 86.

Konklusion:

Dårlige mørtelfuger i murværk:

Årsagen til overfladen på fugerne på murene er porøse og forvitret er vanskelig at sige med sikkerhed. Da man ikke kender til de nøjagtige omstændigheder og påvirkninger omkring fugen, kan

jeg ikke komme med en entydig forklaring, da der kan være flere årsager. Et muligt bud kunne være at mørtlen ikke er hærdet op (kalkdelen), forårsaget af en for kraftig afsyring ved husets opførelse. Det har givet svage mørtelfuger, som ved sol og slagregn med tiden får fugen til at blive porøs og forvitret. Endvidere forværres forholdet af, at huset er bygget uden nogen form for udhæng. Et udhæng beskytter til en vis grad murværket mod regn.

Rustne armeringsjern i murværk:

Jeg vurderer at revnerne i murværket omkring armeringsjernet skyldes rustdannelser i armeringsjernet der er en del af forankringen af tagkonstruktionen. Armeringsjernene er ikke udført i rustfast materiale, hvilket har bevirket at jernene ved fugtpåvirkning gennem murværket har fået jernet til at ruste og derved udvide sig. Dette har forårsaget at det omkringliggende murværk revner.

Revne tegloverligger:

Jeg vurderer årsagen til revner i tegloverliggerne at stålarmeringen i overliggerne er begyndt at ruste.

Armeringsjernene er ikke udført i rustfast materiale, hvilket har bevirket at jernene ved fugtpåvirkning gennem murværket har fået jernet til at ruste og derved udvide sig og herved trykkes teglmaterialet ud og revnerne opstår.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunker i tagfladen:

De knækkede tagsten ses kun ved tagtrinene til skorstenen, og jeg vurderer at tagstenene er knækkede i forbindelse med færdsel på tagtrinene.

Revnet forskelling under tagsten:

Jeg vurderer årsagen til revner i forskellingen og løse tagsten langs gavlen skyldes almindelige påvirkninger fra omgivelserne. Der vil altid opstå små bevægelser i gavle og tagværker som følge af ændringer i temperatur og fugt eller vindpåvirkninger. Dette har forårsaget at forskellingen revner og vedhæftningen mellem tagsten og mørtel mistes. Forholdet forværres af at ikke er noget udhæng.

Manglende fuge ved inddækning:

Jeg vurderer at manglende fuge ved inddækningen skyldes at mørtelfugen er faldet ud.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1988 – 32 år.

Konstruktiv betydning:

Dårlige mørtelfuger i murværk:

Det har ikke konstruktiv betydning at fugerne er porøse i overfladen. De relativt få steder hvor fugen er faldet ud eller hullet, har det konstruktiv betydning da der er risiko for fugtrelaterede skader.

Rustne armeringsjern i murværk:

Det har konstruktiv betydning for murværket at der er rustne jern i murværket med fare for yderligere skadesudvikling. Endvidere kan det have konstruktiv betydning hvis armeringen er så svækket at der kan ske skader på tagkonstruktionen.

Revne tegloverligger:

Det har konstruktiv betydning at jernene i tegloverliggerne er revnede, da bæreevnen er svækket med fare for yderligere skadesudvikling.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen:

Det har konstruktiv betydning at to tagsten er knækkede, da der er risiko for fugtrelaterede skader.

Ud fra den betragtning at taget har ligget siden 1988, har det ingen konstruktiv betydning at der mangler binder på nogle tagsten.

Revnet forskelling under tagsten:

Det har konstruktiv betydning at forskellingen er revnet, da der er risiko for fugtrelaterede skader.

Manglende fuge ved inddækning:

Det har konstruktiv betydning at fugen mangler, da der er risiko for fugtrelaterede skader.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Dårlige mørtelfuger i murværk:

De relativt få steder hvor fugen er faldet ud eller hullet er der er risiko for videre skadesudvikling og fugtrelaterede skader.

Rustne armeringsjern i murværk:

Der er aktuelle skader på murværk, og der kan på sigt være risiko for at jernene svækkes i en sådan grad, at forankringsjernene ikke kan fastholde taget i stormvejr.

Revnede tegloverliggere:

Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen:

Der er risiko for indtrængende vand ved de to knækkede tagsten.

Ud fra den betragtning at tagstenene har ligget siden 1988, er der ikke risiko for at de nu blæser af fordi der mangler bindere.

Lunker giver ikke risiko for skader.

Revnet forskelling under tagsten:

Der er risiko for indtrængende fugt og at forholdet forværres.

Manglende fuge ved inddækning:

Der er risiko for indtrængende fugt og at forholdet forværres.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Dårlige mørtelfuger i murværk:

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Dog er det ikke konstruktivt hensigtsmæssigt at udføre taget uden nogen form for udhæng.

Rustne armeringsjern i murværk:

Det er en lovlig konstruktion, men det havde været hensigtsmæssigt at have anvendt rustfast materiale.

Revnede tegloverliggere:

Det er ikke en sædvanlig konstruktion at anvende tegloverliggere uden rustfast jern efter 1984.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen:

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Revnet forskelling under tagsten:

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Manglende fuge ved inddækning:

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Dårlige mørtelfuger i murværk:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog har forholdet udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen i 2018.

Rustne armeringsjern i murværk:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog har forholdet udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen i 2018.

Revne tegloverligger:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog har forholdet med stor sandsynlighed udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen i 2018.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunker i tagfladen:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog kan de to knækkede tagsten være knækket efter overtagelsen af ejendommen, men kan ikke påvises.

Revnet forskelling under tagsten:

Om forholdet har været til stede ved overtagelsen af ejendommen er vanskeligt at fastslå med sikkerhed, men forholdet er ikke noteret af BS. Jeg vurderer at det anmeldte forhold i ringe eller mindre grad har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog har forholdet udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen i 2018.

Manglende fuge ved inddækning:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Dog har forholdet udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen i 2018.

...

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?Dårlige mørtelfuger i murværk:

Er nævnt i TR.

Rustne armeringsjern i murværk:

Er nævnt i TR.

Revne tegloverligger:

Ikke nævnt i TR.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunker i tagfladen:

Ikke nævnt i TR.

Revnet forskelling under tagsten:

Ikke nævnt i TR.

Manglende fuge ved inddækning:

Ikke nævnt i TR.

Regres:Dårlige mørtelfuger i murværk:

Ingen regres.

Rustne armeringsjern i murværk:

Ingen regres.

Revne tegloverligger:

Regres.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunker i tagfladen:

Ingen regres.

Revnet forskelling under tagsten:

Regres.

Manglende fuge ved inddækning:

Ingen regres.

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:Dårlige mørtelfuger i murværk:

Vurderes ikke at skal behandles. Nævnt i TR.

Rustne armeringsjern i murværk:

Vurderes ikke at skal behandles. Nævnt i TR.

Revne tegloverligger:

2 stk. Tegloverligger skiftes.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen:

2 tagsten udskiftes.

Revnet forskelling under tagsten:

Forskelling repareres/udskiftes og tagsten mures fast.

Manglende fuger ved inddækning:

Fuges.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Dårlige mørtelfuger i murværk:

Vurderes ikke at skal behandles. Nævnt i TR. (Omkring 10.000 kr. + moms)

Rustne armeringsjern i murværk:

Vurderes ikke at skal behandles. Nævnt i TR. (Omkring 30.000 + moms)

Revne tegloverligger:

Pris for udskiftning af 2 tegloverligger vurderes til omkring 15.000 kr. + moms.

Knækkede tagsten, ikke bundne tagsten, lunger i tagfladen:

Pris vurderes til 1.000 Kr. + moms.

Revnet forskelling under tagsten:

Pris vurderes til omkring 12.000 kr. + moms.

Manglende fuger ved inddækning:

Pris vurderes til 500 kr. + moms."

Af mail fra selskabet til klageren af 18/7 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået de senest anmeldte forhold sammen med den indsendte rapport.

Du bedes indhente tilbud på de overligger, som er nævnt, og så vil jeg sammen med vores konsulent vurdere, om det er nødvendigt med en ny besigtigelse.

De øvrige forhold kan jeg ikke tilbyde dækket. Såvel udbedring af fuger ved døre og vinduer, rådne glaslister og utætte inddækninger vurderes at henhøre under almindelig vedligeholdelse, ligesom udgifterne hertil næppe vil overstige kr. 5.000,00, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Jeg afventer nu tilbud på de forhold, som vi har anerkendt, så vi kan lave erstatningsberegning."

Af mail fra selskabet til klageren af 24/7 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået sagen igen, herunder den af jer indhentede rapport, men der ses ikke at være anledning til at ændre på de tidligere truffe afgørelser.

Det er nu næsten 2½ år siden, at I overtog ejendommen, og de mørtelfuger, som du omtaler, er under løbende nedbrydning. Jeres ejendom er opført med en byggemetode, som gør murværket særligt udsat, og derfor vil der skulle påregnes løbende vedligeholdelse i højere grad end på ejendomme, som er opført med udhæng.

Det er ikke muligt at vurdere, hvor stor en skadeudvikling, der har været siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, men det er ikke min vurdering, at forholdet har været klart forkert beskrevet."

Af mail fra klageren til selskabet af 4/8 2020 fremgår bl.a.:

"Vi har den 30. juli 2020 fået foretaget en besigtigelse af vores hus af en uvildig sagkyndig fra firmaet [byggesagkyndig]. Rapporten er vedlagt med billedokumentation af alle de skader, der er konstateret.

På den baggrund vil vi bede jer om at tage vores sag op til en fornyet gennemgang.

Det fremgår af vedlagte, at tilstandsrapporten i en række tilfælde ikke har været retvisende. Vi mener således, at det med vedlagte rapport er dokumenteret, at skaderne jf. forsikringsbetingelserne 4.1 er dækningsberettigede, idet de anførte forhold må anses for klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, og vi som køber, derfor ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Jeg har indsat konklusionen fra besigtigelsen nedenfor, der ligeledes fremgår af den vedlagte rapport."

Af rapport fra klagerens byggesagkyndige af 30/7 2020 med tilhørende fotos fremgår bl.a.:

"Formålet med gennemgangen er at undersøge og om muligt afklare, om forsikringen (Dansk Boligforsikring) har ret i delvist at afvise jeres sag, samt gennemgå mulige løsninger på de problemstillinger, der konstateres under besigtigelsen.

Vi vil ligeledes drøfte eventuelle byggetekniske forsikringsspørgsmål.

Det er af ejer, [klageren] oplyst, at de købte huset i april 2018, med overtagelse i ultimo 2018.

Ejer er først i løbet af foråret 2020 blevet opmærksom på fejl og mangler som er observeret/beskrevet nedfor. ifm renovering af badeværelse, som pågår. I den forbindelse har ejer talt med håndværkerne, som gjorde opmærksom på at fejlene så alvorlige ud. Derfor har ejer først nu reageret.

...

Der er revner i mørtelfuger.

...

Hele forskellingen langs tagsten/murværk er revnet, løs og med huller.

...

Mørtelfugerne er flere steder porøse.

...

Der er revner og huller i mørtelfuger.

Der ses ligeledes armeringsjern, som er tæret.

...

I tilstandsrapporten er der anført følgende bemærkninger:

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1: Der er generelt områder med udfaldne fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger.

Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindeligt forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i mørtelfuger, udfaldne og revnede mørtelfuger på alle facader huset rundt.

Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i fugerne omkring flere af vinduerne.

Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende.

4. Fundamenter/sokler

4.2 Sokkel

K1: Der er generelt mindre revner i sokkelpuds og enkelte steder med puds med manglende vedhæftning til underlaget.

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret løs og manglende sokkelpuds

Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning og frostsprængninger i soklen, som burde være anført som K2 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende.

Afsluttende bemærkning

Det anbefales at I kontakter jeres forsikringsselskab Dansk Boligforsikring, og anmoder dem om at tage sagen op til fornyet gennemgang.

Alternativt kan I benytte jer af muligheden for at klage over tilstandsrapporten."

Af udateret tilbud fra murer fremgår bl.a.:

- "1. Forskelling af tagsten 35.650,-
 2. Stillads inkl demontering samt montering af plastiktag 40.430,-
 3. Revnede overlæggere inkl nedtagning af overdækning ved dør samt montering 28.250,-
 4. Omfugning af hus 120.250,-
 5. Omfugning pr kvm 700 kr + moms
- I alt 280.725 kr. incl. moms."

Af tilbud af 18/2 2021 fra murer fremgår bl.a.:

1. Forskelling af tagsten 35.650,-
2. Stillads inkl demontering samt montering af plastiktag 40.430,-

3. Revnede overlæggere inkl nedtagning af overdækning ved dør samt montering 28.250,-
 4. Omfugning af skorsten 20.250,-
 5. Udskiftning af 6 Rusten dorne (Vindforankring) 26.160,-
 6. Udbedring af sålbænke 25.430,-
 7. Tilpasning af inddækninger og tagsten og velux inddækning 9.007,-
 8. Udskiftning af gummifuger ved vinduer og inddækninger 12.375,-
 9. Træpartier ved indgang og mod have 13.512,-
 10. Udbedring af skadet murværk iht skønserklæring 18.540,-
 11. Udbedring af hjørne på karnap i indkørsel 6720,-
- I alt incl. moms: 295.405,- kr."

Af udateret brev fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Klage vedr. afgørelse fra Dansk boligforsikring

Vi klager hermed til Dansk Boligforsikrings klageafdeling vedr. afgørelse, der blev truffet 24. aug. 2020 af [sagsbehandler] omkring manglende dækning til udbedring af vores murværk, der i tilstandsrapporten blev vurderet som en K1 skade, men efter en uvildig gennemgang af vores ejendom d. 30. juli 2020 er dokumenteret som en K3 skade. Herudover klages der over manglende dækning af skader vedr. inddækninger (vurderet som en K3 skade ved uvildig besigtigelse), idet vi ikke mener, at forholdene er henhørende under manglende vedligeholdelse og ikke kan udbedres for under 5.000 kr. Endelig rettes der klage over processen, hvor vi på intet tidspunkt har modtaget noget grundlag for, hvordan skader opgøres og beregnes.

Nedenfor følger en gennemgang af sagsforløbet, og vi har afslutningsvist formuleret vores klage over afgørelsen.

Sagsfremstilling:

Skadesanmeldelse

I løbet af foråret 2020 er vi gradvist blevet opmærksomme på en række forhold vedr. vores hus, som virker bekymrende – herunder betydelige revnedannelser i murværket, der kan være op til flere meter samt tagsten som har forskubbet sig og ligger løst, bl.a. fordi det underliggende murværk er helt smuldret. I forbindelse med at vi renoverer vores badeværelse i overetagen får vi vores murer til at se på nogle af forholdene, og vi bliver klar over, at det er mere alvorligt, end vi havde forestillet os, hvorefter vi selv foretager en grundigere gennemgang af huset. Vi anmelder derfor en række forhold til Dansk Boligforsikring primo maj 2020, og fremsender diverse dokumenter d. 12. maj 2020.

Besigtigelse af ejendom

Dansk Boligforsikrings konsulent [taksator] besigtiger ejendommen d. 19. maj 2020. Ved besigtigelsen dokumenteres skaderne med billeder, og der tages noter undervejs.

Vurdering af skadesanmeldelse

Vi modtager svar fra Dansk Boligforsikrings [sagsbehandler] vedr. vores skadesanmeldelse d. 30. juni 2020. Vi tilbydes dækning for to forhold vedr. to revnede overliggere i overetage, samt udbedring af forskelling langs tagryggen, som er smuldret og revnet langs hele huset. Der afvises dækning for følgende forhold:

1. Murværk – udfaldende og dårlige mørtelfuger
- Begrundelse: står anført i tilstandsrapporten.

2. Rustne armeringsjern i fuger

Begrundelse: står anført i tilstandsrapporten

3. Knækkede tagsten, manglende binding

Begrundelse: kan udbedres uden at omkostningerne overstiger selvriskoen.

4. Manglende fuger ved inddækning (taget)

Begrundelse: kan udbedres uden at omkostningerne overstiger selvriskoen

Anmodning om bagvedliggende vurdering og uvildig vurdering af skaderne

I mail af 2. juli samt igen i mail af 3. juli, anmoder vi om at få de konkrete vurderinger og beregninger af de enkelte skader, som er lagt til grund for vurderingen. Det afvises med den begrundelse, at det alene er interne notater. Vi anfører endvidere, at vi mener, at de førstnævnte skader vedr. rustne armeringsjern samt murværk er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor forholdet er anført som en K1 skade. Vi beder på den baggrund om, at der foretages en uvildig vurdering af skaderne.

Afvisning af anmodning om uvildig vurdering

I mail af 24. juli modtager vi en afvisning af vores anmodning om at få forholdene vurderet af en uvildig sagkyndig. Det bemærkes, at såfremt vi for egen regning vælger at få foretaget yderligere undersøgelser og der derved komme nyt frem, da kan sagen genvurderes. Det afvises desuden at komme med noget form for grundlag for, hvordan skaderne opgøres og vurderes.

Uvildig besigtigelse af byggesagkyndig

Den 30. juli 2020 får vi foretaget en besigtigelse af vores hus af en uvildig sagkyndig fra firmaet [Byggesagkyndig]. Rapporten er vedlagt med billedokumentation af alle de skader, der er konstateret. På den baggrund beder vi Dansk Boligforsikring om at tage vores sag op til en fornyet gennemgang.

Det fremgår af den vedlagte rapport, at tilstandsrapporten i en række tilfælde ikke har været retvisende. På baggrund af den uvildige vurdering, mener vi således at have dokumentation for, at skaderne jf. forsikringsbetingelserne 4.1 er dækningsberettigede, idet de anførte forhold må anses for klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, og vi som køber, derfor ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Konklusion fra besigtigelsesrapport

I tilstandsrapporten er der anført følgende bemærkninger:

1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten

Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning K1: Der er en del alger på taget

Pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger K1: Der er inddækning omkring skorsten og tagvinduer som ikke slutter tæt til tagsten

Pkt. 1.16 Bemærkninger K1: Der er en del sod på mursten og enkelte udfaldne fuger.

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i tagsten, tagsten der ligger skævt, knækket og revnet forskellig, manglende og defekt inddækning flere steder. Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1: Der er generelt områder med udfaldne fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindeligt forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i mørtelfuger, udfaldne og revnede mørtelfuger på alle facader huset rundt. Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende.

3. Vinduer og døre

3.1 Ingen bemærkninger

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i fugerne omkring flere af vinduerne. Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende.

4. Fundamenter/sokler

4.2 Sokkel K1: Der er generelt mindre revner i sokkelpuds og enkelte steder med puds med manglende vedhæftning til underlaget.

Ved ovenstående gennemgang, er der observeret løs og manglende sokkelpuds. Det vurderes at der ved disse forhold er risiko for opfugtning og frostsprængninger i soklen, som burde være anført som K2 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende. Yderligere konstaterede skader ved uvildig besigtigelse.

Ved den uvildige besigtigelse, blev der dokumenteret yderligere skader, som vi ikke var opmærksomme på ved den første besigtigelse med Dansk Boligforsikrings konsulent Det vedrører.

- Yderligere to overligger ved hoveddør og vinduet ved overdækket terrasse er revnede, og herudover er der på fronsiden af huset en overligger, der 'har sat sig', og hvor det ser ud som om fugen har været repareret. Dokumentation fremgår af rapporten.
- Der er konstateret skader på soklen, der vurderes som en K2 skade. Dokumentation fremgår af rapporten.
- Der er konstateret en K3 skade på vinduer og døre. Dokumentation fremgår af rapporten.
- Manglende og defekt inddækning, der er vurderet som en K3 skade. Dokumentation fremgår af rapporten.

På baggrund af ovenstående anmodede vi om en fornyet gennemgang af vores sag.

Afvisning uden begrundelse

I mail af 4. aug. meddeler Dansk Boligforsikring, at ovenstående konklusion ikke giver anledning til at ændre ved tidligere truffene afgørelser. Derimod vil de nye forhold blive vurderet. Afvisningen sker inden Dansk Boligforsikring har modtaget den omtalte rapport, idet den ikke var vedlagt i den mail, der blev fremsendt med uddrag fra konklusionen.

Vurdering af nye forhold

I mail af 18. aug. modtager vi svar fra Dansk Boligforsikring, hvor vi får tilsagn om dækning af de nu i alt fem overligger. De øvrige forhold afvises dækket, idet de vurderes at henhøre under almindelig vedligeholdelse, og udgifterne vurderes ikke at overstige selvriskoen.

Anmodning om skriftlig begrundelse

Jeg kontakter per telefon [sagsbehandler] fra Dansk Boligforsikring d. 21. aug., hvor jeg anmoder om at få en skriftlig begrundelse på de forhold, vi har anført i mail fra 4. aug. 2020 - herunder i særdeleshed punktet vedr. murværk, facader og gavle. Som det fremgår af tidligere fremsendt dokumentation, har vi fået foretaget en uvildig vurdering og besigtigelse af huset. Det fremgår i den forbindelse, at *'Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i mørtelfuger, udfaldne og revnede mørtelfuger på alle facader huset rundt. Det vurderes, at der ved disse forhold er ri-*

siko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende. Som tidligere anført mener vi på den baggrund, at forholdet er dækningsberettiget jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Afvisning med begrundelse

I mail af 24. aug. afvises dækning af forhold vedr. murværk med nedenstående begrundelse:

'Jeg har nu gennemgået sagen igen, herunder den af jer indhentede rapport, men der ses ikke at være anledning til at ændre på de tidligere truffne afgørelser. Det er nu næsten 2½ år siden, at I overtog ejendommen, og de mørtelfuger, som du omtaler, er under løbende nedbrydning. Jeres ejendom er opført med en byggemetode, som gør murværket særligt udsat, og derfor vil der skulle påregnes løbende vedligeholdelse i højere grad end på ejendomme, som er opført med udhæng. Det er ikke muligt at vurdere, hvor stor en skadeudvikling, der har været siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, men det er ikke min vurdering, at forholdet har været klart forkert beskrevet.'

Klage over afgørelse

Vi vil gerne klage over ovenstående afgørelse med følgende begrundelse:

1. En K1 skade (mindre alvorlige skader) beskriver skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, hvorimod en K3 skade beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid (beskrivelse fra bolighed.dk). Per definition kan en K1 skade ikke udvikle sig til en K3 skade på ca. 2 år og tre måneder. Vi har på baggrund af den uvildige gennemgang af vores hus dokumentation for, at skaderne på vores murværk er en K3 skade, hvilket heller ikke anfægtes i den skriftlige begrundelse for at afvise dækning. Det bemærkes, at det er på samtlige gavle hele huset rundt.

2. Det anføres, at vores ejendom er opført efter en byggemetode, som gør murværket særligt udsat, og derfor vil der skulle påregnes løbende vedligeholdelse i højere grad end på ejendomme, som er opført med udhæng. Hertil bemærkes, at der i hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten ikke noget steds fremgår, at nedbrydning af murværk er normalt forekommende og må påregnes. Huset er bygget i 1988.

Det er således et nyere hus, der i tilstandsrapporten blev vurderet at være i meget god stand, og hvor der alene var anført en K1 skade på murværket.

3. Det anføres, at det ikke er muligt at vurdere, hvor stor en skadesudvikling, der har været siden tilstandsrapporten blev udarbejdet. Hertil bemærkes, at vinteren 2019 var en usædvanligt mild vinter med kun ganske få dage med meget let frost. Dermed har slid på murværket været betydeligt mindre end under en normal vinter. På den baggrund er det vores påstand, at nedbrydningen af murværket på de ca. 2 år der er gået har været betydeligt mindre end under normale omstændigheder.

4. I tilstandsrapporten blev huset overordnet set vurderet i meget god stand. Ved den uvildige gennemgang er der dokumenteret en K3 skade på taget (forskelling og inddækning), en K3 skade på vinduer og døre, en K3 skade på murværket samt en K2 skade på sokkel. Samlet set er tilstandsrapporten således dokumenterbart klart misvisende, og en række forhold er klart forkert beskrevet, hvorved vi ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter i betragtning.

5. Vi har anmodet om, at der blev foretaget en uvildig vurdering, hvilket blev afvist. Vi har på den baggrund selv fået foretaget en uvildig gennemgang, og vi mener således ikke, at resultaterne af denne gennemgang kan anfægtes, hvilket heller ikke er tilfældet i begrundelsen.

Udover ovenstående ønsker vi at klage over:

1. Vi har ikke på noget tidspunkt modtaget noget grundlag for, hvordan skader opgøres og beregnes, hvilket vi finder dybt kritisabelt.
2. Skaderne på taget opgøres enkeltvis med separat selvrisk, men forudsættes løst samtidig. Dette til trods for, at det er forskellige håndværkere, der skal udbedre henholdsvis forskelling (murer) og inddækningerne (tømmer ved træpartier og blikkenslager ved partier med blikinddækning). Vi vurderer ikke, at de anførte forhold omkring udbedring af inddækninger angivet som (K3) skade i rapport fra uvildig gennemgang, kan udføres for under 5.000 kr.

Af mail fra selskabet til klageren af 7/10 2020 fremgår bl.a.:

Jeg har nu gennemgået jeres klage, men på det foreliggende grundlag, mener jeg ikke at der vil være grundlag for yderligere dækning. Se nærmere nedenfor.

Ad ydermure

Vedrørende ejendommens ydermure, forstår jeg på jeres klage, at det primært er karaktergivningen i tilstandsrapporten I er uenige i.

Tilstandsrapporten har følgende anmærkning til ydervæggene:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger.

Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at en K1-skade er en skade, der ikke har betydning for bygningsdelens funktion, hvorimod en K3-skade er en skade, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og at der er risiko for skade på andre bygningsdele.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet i april 2018, og vi har ikke ved vores besigtigelse d. 19. maj 2020 konstateret nogen tegn på svigt i ydermurens funktion, eller skader på bagvedliggende bygningsdele.

I har fået ejendommen besigtiget af en anden bygningssagkyndig d. 30. juli 2020, og denne oplyser, at hans vurdering er, at de udfaldne og revnede mørtelfuger skulle have været anmærket med karakteren K3, da han mener, at der er risiko for opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner. Der er dog ikke i rapporten oplysninger om, at der skulle være konstateret skader på de bagvedliggende konstruktioner.

En tilstandsrapport er gyldig i 6 måneder fra udarbejdelsen.

Betingelsen for at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning er, at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne, kan siges at være klart forkert, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Det er min opfattelse, at tilstandsrapporten beskriver et generelt problem med udfaldne fuger, revner og rustent armeringsjern på husets ydermure, og at I derfor har kunnet tage forholdet i betragtning forud for købet. Det er også min opfattelse, at I med udgangspunkt i anmærkningen har måttet forvente et vist forøget vedligehold af murværket men, at I ikke har kunnet påregne svigt i murværket, eller skader på bagvedliggende konstruktioner.

Ved vores besigtigelse, blev det konstateret, at der fortsat er en del udfaldne fuger og revner i murværket samt rustent armeringsjern. De anmærkede forhold er således ikke blevet udbedrede,

men murværket fremstod i øvrigt intakt, og uden tegn på følgeskader. Besigtigelseskonsulenten har ikke modtaget oplysninger om, at forholdet skulle have medført skader på husets indervægge.

Besigtigelseskonsulenten vurderer ikke, at forholdene medfører nogen umiddelbar skaderisiko, men såfremt de defekte fuger ikke udbedres, vil der være risiko for, at forholdet vil udvikle sig. Når der ikke mere end 2 år efter, at tilstandsrapporten blev udarbejdet er sket skader på ydermurene eller de bagvedliggende konstruktioner, og der forsat ikke vurderes at være nogen umiddelbar skaderisiko, er det ikke min opfattelse, at det anmeldte forhold, kan siges at have været klart forkert beskrevet.

Det forhold, at en anden bygningssagkyndig, ville have karaktergivet forholdet anderledes, er ikke i sig selv bevis for, at forholdet har været klart forkert beskrevet. Helt objektivt kan der ikke efter mere end 2 år, konstateres svigt i ydermurenes funktion, eller skader på de bagvedliggende bygningsdele.

Ad grundlag for opgørelse

De forhold, som er fundet dækningsberettigende opgøres så vidt muligt iht. konkrete tilbud. Det fremgår af den afgørelse I har modtaget d. 30. juni 2020, at I selv skal kontakte en håndværker, som kan afgive tilbud. Tilbuddene skal fremsendes til skadebehandleren som vil opgøre erstatningen forudsat, at tilbuddene kan godkendes.

Ad selvrisiko/bagatelgrænse

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 8, at der gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade. Når det skal vurderes om der er tale om en eller flere skader, ser vi på, om der er tale om samme skadeårsag, eller om et skadeforhold muligvis kan være en følgeskade af et andet skadeforhold. Er der tale om skader, som er uden årsagssammenhæng, vil der som udgangspunkt blive opkrævet selvrisiko for hvert forhold, uanset at forholdene muligvis kan udbedres samtidigt.

Når vi vurderer at et forhold vil være under bagatelgrænsen på kr. 5.000, sker det typisk med udgangspunkt i besigtigelseskonsulentens skønsmæssige vurdering af udbedringsomkostningerne. Der er altid mulighed for at fremsende konkrete tilbud, hvis man ikke mener, at et givet forhold kan udbedres til den skønnede pris."

Af mail fra selskabet til klageren af 29/10 2020 fremgår bl.a.:

"Med baggrund i tilbuddet fra [murer] fastsætter jeg erstatningen til udskiftning af murstenoverliggerne til kr. 35.312,50.

Når arbejdet er udført, bedes kopi af faktura fremsendt sammen med dit kontonummer. I forbindelse med udbetalingen vil din selvrisiko på kr. 5.000,00 blive fratrukket.

Med baggrund i tilbuddet fra [murer] fastsætter jeg erstatningen til reparation af forskellingen til kr. 44.562,50.

Når arbejdet er udført, bedes kopi af faktura fremsendt sammen med dit kontonummer. I forbindelse med udbetalingen vil din selvrisiko på kr. 5.000,00 blive fratrukket."

Ankenævnet for Forsikring

23.

95982

Af skønserklæring af 23/11 2020 i klagesagen over den byggesagkyndige, der har lavet tilstandsrapporten, fremgår bl.a.:

Klagepunkter:

1. Manglende /defekt inddækning flere steder og for lav karakter ved skorsten og tagvindue.
2. Skade på skorsten anført med for lav karakter og skadet forskelling ikke nævnt.
3. Facader har udfaldne fuger, revner, rustne ankre og rustne jern i overliggere.
4. Huller i fuger ved vinduer.
5. Sokkelskade anført med for lav karakter

...

[Forfatter af tilstandsrapport] var enig i, at der var begået fejl og ville fremkomme med et forslag til forlig.

...

Ejerskifteforsikringen Dansk Boligforsikring har tilbudt at betale for udbedringen af forskellingen og 5 overliggere, dog minus selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade.

Forligsforhandlinger mellem indklagede og klager pågik stadig ved afslutningen af rapporten, hvorfor Nævnet bør afvente resultatet heraf.

...

Skønsmandens erklæring	
<u>Klagepunkter:</u>	<u>Der kunne konstateres følgende:</u>
Ad 1. Manglende /defekt inddækning flere steder og for lav karakter ved inddækninger ved skorsten og tagvindue:	Der er generelt dårlige fuger ved zinkindskud, dette gælder karnapper mod nordøst og sydøst, ved halvtæg over bryggersdør, ved murkrone mod vest og ved skorsten. Ved ovenlys mod vest er tagsten mangelfuldt tilpasset, og flere sten ligger dårligt. Der var dog ikke kommet fugt ind i boligen ved nogen af de anførte steder.
Ad 1. Konklusion:	Inddækningerne bør eftergås, og de elastiske fuger bør udskiftes ligesom tagsten/ inddækning bør tilpasses ved ovenlysvindue.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.3 anført med karakteren K1: "Der er inddækning omkring skorsten og tagvinduer som ikke slutter tæt til tagsten". Karakteren burde ændres til K3 og ovennævnte skader ved zinkindskuddene i øvrigt burde også anføres.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.3 Inddækninger burde anføres: K3. Der er dårlige fuger ved zinkindskud over karnapper mod sydøst og nordøst, over halvtæg ved bryggersdør, ved murkrone mod vest og ved skorsten. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i murværk og på undertag. Under pkt. 1.3 Inddækninger burde også anføres: K3. Ved ovenlys mod vest er tagsten mangelfuldt tilpasset, og flere sten ligger dårligt. Note: Der kan være risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fugerne ved zinkindskuddene samt tilpasning af inddækning og tagstenene ved ovenlyset, skønnes at koste kr. 15.000 inkl. moms og lift.
Ad 1. Forbedringer:	Da boligen er 32 år gammel, skønnes der at være tale om en 80 % forbedring af fugerne ved zinkindskuddene, mens der ikke er tale om forbedring af inddækningen ved ovenlyset i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion. Forbedringsværdien skønnes således i alt at være kr. 6.000 inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

24.

95982

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Skade på skorsten anført med for lav karakter og skadet forskelling ikke nævnt:	Skorstenen har dårlige fuger og udskudt murværk mod syd. Forskelling er stedvis dårlig udført bl.a. med løse tagsten og revner mod syd, afskalning og løs mørtel mod øst samt løs mørtel og afskalninger mod nord.
Ad 2. Konklusion:	Skaderne bør udbedres for ikke at fugtindtrængning i murværket.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.16 er der med karakteren K1 anført: "Der er en del sod på mursten og enkelte udfaldende fuger". Dette gælder nordsiden, men skaden på sydsiden er ikke anført, ligesom skaderne på forskellingen ikke er anført, hvilket de burde være.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.16 Bemærkning til skorsten burde anføres: K2. Skorstenen har dårlige fuger og forskudt murværk på sydsiden. Under pkt. 1.15 Andet: Forskelling, burde anføres: K2. Flere tagsten ligger løse / dårligt ved gavlene, og der er afskalninger og revner mod syd, øst og nord
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen af skorstenen og forskellingen skønnes at koste kr. 15.000 inkl. lift og moms.
Ad 2. Forbedringer:	Med en forventet levetid på 100 år for murværket ved skorstenen og 50 år på forskellingsmørtelen er der tale om henholdsvis 32 % og 64 % forbedring eller en samlet forbedringsværdi på kr. 7.200 inkl. moms.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Facader har udfaldne fuger, revner, rustne ankre og rustne jern i overliggerne:	Der er generelt områder med dårlige fuger på alle facader. Endvidere er der revner i 5 overliggerne, der blev fundet 4 steder med rustne dorne i vandrette fuger, og 2 af stedene havde den rustne dorn udvidet sig så meget, så den havde givet en vandret revne i murværket. Domene skønnes at være vindforankring for tagkonstruktionen. Endelig er der ikke korrekt udførte sælbænke under vinduer, men kun skråskåret rullekifte uden fremspring, hvorfor der er fugtskader i fugerne under vinduerne.
Ad 3. Konklusion:	De 5 revnede overliggerne, som formentlig er skadet af rusten armering, skal skiftes, og de 4 domene skal rustes, da de ellers vil forårsage yderligere skader på bygningen. Endvidere skal der ske omfugning af de skadede murværksfuger og udføres sælbænke med fremspring under vinduerne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 2.1 anført med karakteren K1: "Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer". Altså er skadesvurderingen meget forkert, da de ødelagte overliggerne og mangelfulde sælbænke ikke er bemærket, og da de rustne dome ikke er korrekt beskrevet. Endvidere er noten forkert, da revnedannelser ikke er almindeligt forekommende i en bolig fra 1988.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K2. Der er revner i 5 overliggerne over vinduer og døre. Note: Årsagen skønnes at være rusten armering. Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K3. Der er 4 rustne dome i vandrette murværksfuger, og ved de 2 er der vandret revne i fugen. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling, da domene udvider sig på grund af rust og forårsager revnedannelser i murværket. Under pkt. 3.4 Sælbænke burde anføres:

Ankenævnet for Forsikring

25.

95982

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	K3. Rulleskiftet under vinduerne har ingen fremspring og leder derfor ikke vand ud fra facaden. Note: Der er fugtskader på rulleskiftet og murværket under vinduerne.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 5 overliggere skønnes at koste kr. 40.000 inkl. moms. Udskiftning af de 4 dorne til rustfri dorne skønnes at koste kr. 20.000 inkl. moms. Endelig skønnes ommuring af samtlige rulleskifter under vinduerne til korrekt udførte sålbænke at koste kr. 50.000 inkl. moms. Der skal anvendes stillads til overliggerne og 4 af vinduessålbænkene, hvilket skønnes at koste kr. 5.000 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner. Ifølge Dansk Ingeniørforenings Norm for murværkskonstruktioner, DS 414 fra 1984, som var gældende for dette byggeri, skulle alt stål i murværk være rustfrit eller rustbeskyttet i hele murværkets levetid.
Ad 4. Huller i fuger ved vinduer:	Der er flere steder huller eller fugeslip ved de elastiske fuger om døre og vinduer.
Ad 4. Konklusion:	Der er risiko for kuldebroer, og ved slagregn kan der trænge mindre mængde fugt ind i hulmuren, hvorfor der bør ske udbedring.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i rapporten, men burde være anført med karakteren K2.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under punkt 3.3 Fuger burde anføres: K2. Der er flere steder huller og slip i de elastiske fuger om døre og vinduer.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fugerne de skadede steder skønnes at koste kr. 5.000 inkl. moms.
Ad 4. Forbedring:	Der skønnes at være tale om 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 2.500.

Af klagerens kommentarer fra til skønserklæringen fremgår bl.a.:

"Indledning

Der er indgået et forlig med selskabet [bygningssagkyndig] på 95.000 kr. på baggrund af de mange mangler, der er konstateret i tilstandsrapporten og ved efterfølgende besigtigelser. På trods af det nyligt indgåede forlig, har vi en række bemærkninger til skønserklæringen. Sagen med ejerskifteforsikringen er på nuværende tidspunkt ikke afsluttet, da afgørelsen fra ejerskifteforsikringen er påklaget til Forsikringsankenævnet. Ejerskifteforsikringen har tilbudt dækning på overliggere og forskelling, og der er fastlagt erstatningsbeløb i henhold til tilbud. Ejerskifteforsikringen vil imidlertid kun afholde halvdelen af stilladsudgiften, og de har afslået dækning til udbedring af de øvrige skader – herunder skader på murværk, rustne dorne m.v. Af den årsag vil skønserklæringen blive fremlagt i den verserende forsikringssag med henblik på en endelig afklaring af, hvilke udgifter der skal afholdes af ejerskifteforsikringen, hvilke udgifter der er omfattet af forliget, samt hvilke udgifter vi selv kommer til at afholde.

Konkrete bemærkninger

Indledning med oversigt over klagepunkter

Pkt. 2 Skade på skorsten anført med for lav karakter og skadet forskelling ikke nævnt. Det er uklart i beskrivelsen, hvorvidt der kun refereres til forskellingen ved skorstenen, eller forskellingen på hele huset. Det bemærkes, at der er skader på forskellingen i form af revner, smuldret murværk m.v. på alle kanter af huset. Grundet husets udformning med forskudte plan, er der forskelling he-

le vejen rundt på alle flader af huset, og således ikke kun ved gavlene. Det bedes således præciseret indledningsvist under klagepunkterne, at det er hele forskelling.

Ad 2 Skade på skorsten anført med for lav karakter og skadet forskelling ikke nævnt
Udskiftning af fugerne ved zinkindsuddene samt tilpasning af inddækning og tagstenene ved ovenlyset skønnes at koste 15.000 kr, inkl. moms og lift. Det bemærkes, at der udover zinkindsdækningerne og tagvinduet, mangler inddækning langs tagsten/træbeklædning både ved carporten og ud til haven, som ligeledes skal udbedres. Det anførte omkostningsskøn forekommer lavt, set i lyset af, at det både skal dække håndværkerudgifterne til omfugning, gennemgang af zinkindsdækningerne, tilpasning af tagsten, og udbedring af de to træpartier samt opstilling og leje af lift.

Omkostninger til udbedring af skorsten og forskelling er opgjort til 15.000 kr. incl. moms og lift. Det er uklart jf. ovenfor, hvorvidt det kun omfatter udbedring af forskelling på skorsten. Som bemærket ovenfor er der forskelling langs hele huset, som skal udbedres, hvorfor vi ikke finder skønnet retvisende.

Ad 3. Facader har udfaldne fuger, revner, rustne ankre og rustne jern i overligger: Det bemærkes, at der er konstateret rustne dorne i alt 6 steder (der står 4 i skønserklæringen). I forbindelse med udbedring af det skadede murværk, kan der vise sig at være yderligere dorne, som ikke er identificeret endnu. Det bemærkes desuden, at der er konstateret revnedannelser ved alle dorne.

Skønnet til udbedringer bør derfor revurderes.

Overslag over udbedringsomkostninger til overligger og sålbænke. Det fremgår, at der skal anvendes stillads til overliggerne og fire sålbænke. Hertil bemærkes, at der er i alt 6 vinduer i overetagen med sålbænke. Det ene af vinduerne vil evt. kunne nås fra carporten. Stilladsudgiften vurderes til 5.000 kr., hvilket i givet fald må omfatte levering, opstilling, dagsleje og nedtagning. Dette vurderes at være helt urealistisk. Som anført skal forskellingen udbedres langs alle kanter af taget hele huset rundt. Hertil kommer de i alt seks vinduer med sålbænke, udbedring af inddækningerne samt udskiftningen af overligger. Den ene overligger er placeret ovenover den overdækkede terrasse, der er monteret med plasttag. For at kunne udbedre forholdet uden at beskadige overdækningen, skal terrassen nedtages og efterfølgende monteres igen. Endelig er det ikke muligt at komme til bagsiden af huset ved haven pga. halvmur hele vejen rundt, og der er derfor behov for kran. I og med at der er så mange skadesforhold rundt langs hele huset som skal udbedres (forskelling, overligger, sålbænke, partier med dårlige fuger og inddækninger), skal der opsættes stillads rundt om hele huset. Af disse årsager er skønnet ikke retvisende.

Under Ad 3 konklusion er det anført: Endvidere skal der ske omfugning af de skadede murværksfuger. Der savnes et skøn for udbedring af de partier på alle flader af huset, hvor fugerne er i så dårlig stand, at de skal omfuges. Vi er bevidste om, at der er anført et generelt forhold om fugerne i tilstandsrapporten som en K1 anmærkning. Jf. konklusionen under ad 3 er der partier i murværket, hvor K1 anmærkningen ikke er korrekt, idet skaderne er så store, at forholdet skal udbedres. Det bemærkes i den sammenhæng, at den overordnede vurdering af huset i tilstandsrapporten som værende i meget god stand, må siges at være meget forkert beskrevet."

Ankenævnet for Forsikring

27.

95982

Af brev fra Nævnenes Hus til klageren af 29/1 2021 fremgår bl.a.:

"Sekretariatet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har modtaget oplysninger om, at det er aftalt i parterne forlig, at [bygningssagkyndig] afholder omkostningerne til syn og skøn.

...

Sagen afsluttes herefter i nævnet."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 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, deformation, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1988 – den 1/8 2018. Den 6/5 2020 anmeldte hun, at der var løse tagsten og flere store revnedannelser og generelt dårlig kvalitet af murværk/fuger på navnlig husets facader. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til udbedring af skader på murværk mm. opgjort til 295.405 kr., jf. tilbud fra murer 18/2 2021. Hun har med henvisning til såvel en rapport fra en bygningssagkyndig som et syn og skøn udført i forbindelse med en klagesag vedrørende tilstandsrapporten gjort gældende, at forholdet vedrørende murværk/fuger er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har blandt andet anført, at syns- og skønsmanden i klagesagen over den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har konkluderet, at der burde være givet K3-anmærkninger for blandt andet udskiftning af 5 overliggere på grund af rusten armering, 4 dørne samt sålbænke og ikke blot K1-anmærkning for "generelt udfaldende fuger, enkelte revnede mursten og rustent armeringsjern i fuger".

Selskabet har afvist at dække yderligere forhold omkring ydervægge og facader/gavle og oplyser allerede at have dækket i alt 103.143,75 før selvrisko til blandt andet muroverliggere og forskelling.

Selskabet har anført, at tilstandsrapporten beskriver et generelt problem med udfaldende fuger, revner og rustent armeringsjern på husets ydermure, og at klageren derfor har kunnet tage forholdet i betragtning forud for købet og med udgangspunkt i anmærkningen måtte forvente et vist forøget vedligehold af murværket, men at klageren ikke har kunnet påregne svigt i murværket, eller skader på bagvedliggende konstruktioner, som selskabet har dækket. Skønsmanden har ikke kritiseret den generelle anmærkning i tilstandsrapporten omkring udfaldende fuger på murværket, og selskabet har anført, at forholdet ikke kan anses at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket er en betingelse for dækning.

Selskabet har også anført, at klageren med det indgåede forlig med den byggesagkyndige på 95.000 kr. må anses at være kompenseret for det rustne armeringsjern i fugerne samt sålbænke. I brev til nævnet af 4/5 2021 har selskabet anført, at klageren i brev til nævnet af 12/3 2021 så vidt ses har fremsat nye krav i sagen. Selskabet har afvist dækning af disse krav under henvisning til, at der er tale om krav der har karakter af omkostninger til alm. vedligeholdelse og at klageren er blevet fyldestgjort i med forliget med den bygningssagkyndige.

Af tilstandsrapporten fremgår "**2. Ydervægge. 2.1 Facader/gavle K1** Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger. Note:

Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer."

Af besigtigelsesnotat fra selskabet af 25/5 2020 med tilhørende fotos fremgår "Dårlige mørtelfuger i murværk: Der ses revnede mørtelfuger og løse sten under hjørnevindue mod nord ... Der ses, at overfladen af mørtelfuger er forvitrede. Forholdet ses på alle overflader, men mest udtalt, hvor murværket er udsat for regn ... **Konklusion:** Dårlige mørtelfuger i murværk: Årsagen til overfladen på fugerne på murene er porøse og forvitrer, er vanskelig at sige med sikkerhed. Da man ikke kender til de nøjagtige omstændigheder og påvirkninger omkring fugen, kan jeg ikke komme med en entydig forklaring, da der kan være flere årsager. Et muligt bud kunne være at mørtlen ikke er hærdet op (kalkdelen), forårsaget af en for kraftig afsyring ved husets opførelse. Det har givet svage mørtelfuger, som ved sol og slagregn med tiden får fugen til at blive porøs og forvitre. Endvidere forværres forholdet af, at huset er bygget uden nogen form for udhæng."

Af rapport fra klagerens byggesagkyndige af 30/7 2020 med tilhørende fotos fremgår "Ved ovenstående gennemgang, er der observeret huller i mørtelfuger, udfaldne og revnede mørtelfuger på alle facader huset rundt. Det vurderes, at der ved disse forhold er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, som burde være anført som K3 og tilstandsrapporten dermed ikke er retvisende."

Af skønsmandens erklæring i klagesagen mod den byggesagkyndige fremgår "Der er generelt områder med dårlige fuger på alle facader. Endvidere er der revner i 5 overligger, der blev fundet 4 steder med rustne dorne i vandrette fuger, og 2 af stederne havde den rustne dorn udvidet sig så meget, så den havde givet en vandret revne i murværket ... tilstandsrapporten er der under pkt. 2.1 anført med... Punktet burde være anført som følgende i rapporten: karakteren K1: Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K2. Der er revner i 5 overligger over vinduer og døre. Note: Årsagen skønnes at være rusten armering. Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K3. Der er 4 rustne dorne i vandrette murværksfuger, og ved de 2 er der vandret revne i fugen. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling, da dornene udvider sig på

grund af rust og forårsager revnedannelser i murværket. Under pkt. 3.4 Sålbenke burde anføres: K3..."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet omkring udfaldende fuger og revnede mursten på overtagelsestidspunktet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten om ydervægge/facader/gavle beskriver, at "**K1** Der er generelt områder med udfaldende fuger og enkelte revnede mursten samt rustne armeringsjern i fuger. ", og at klageren med denne information har haft anledning til at undersøge forholdet nærmere.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det forhold, at skønsmanden i klagesagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at der burde være givet en K2-anmærkning for revner i 5 overliggere og K3-anmærkninger for 4 rustne dørne/armeringsjern og sålbænke – men derimod ikke har anført anden vurdering af udfaldende fuger og revnede mursten end i tilstandsrapporten – ikke kan føre til andet resultat. Nævnet lagde herved vægt på, at klageren har indgået forlig i klagesagen og har modtaget 95.0000 kr. fra den byggesagkyndige, og at selskabet – efter fradrag af selvrisiko – herudover har dækket ca. 103.000 kr. før selvrisiko til blandt andet muroverliggere, forskelling og stillads.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet 1 år og 10 måneder efter overtagelsen, hvorfor der kan være sket yderligere udvikling af forholdet efter overtagelsestidspunktet.

Hvad angår klagerens øvrige krav finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren på det foreliggende noget usikre grundlag ikke har godtgjort, at hun ikke er blevet kompenseret med forliget med den beskikkede bygningssagkyndige og den erstatning som selskabet tidligere har udbetalt.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

95982

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings