

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2021 blev i sag nr. 96044:

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 med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1877 og er overtaget af klageren den 15/12 2012. Af tilstandsrapport af 26/6 2012 fremgår det bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Mosbegrøning er af mindre omfang.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfyld. Note: Der er risiko for overløb, men der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Pudsede overflader mod nord og syd har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Note: Der er risiko for nedfald af puds og yderligere skadesudvikling, specielt mod syd.
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er med afskalning og mangelfuld vedhæftning, ved hushjørne mod nordvest. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Træ	B	
Formur - Træ	B	
Bagmur - Let pladekonstruktion	B	
3. Vinduer og døre		
Træ	A	
Træ	B	
4. Fundament/sokler		
Beton	A	
Teglsten	A	
Beton	B	
Andet, Type:	C	Søjlefundament

Klageren har i klageskema af 4/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I start 2019 ønskede vi at renovere badeværelse. Efter opbrydning af gulv begynder der kort efter at komme revner i ydermurene hele vejen rundt om huset. Vi kontakter fagfolk, som kommer ud og besigtiger huset. De finder at huset står på kampesten, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Endvidere finder vi at endegavle er blevet udskiftet, hvor de er opbygget på støbt sokkel. Jeg taler med flere fagfolk, som påpeger farligheden i at huset har flere forskellige sokler. Desuden oplyser Bygningskonstruktør og murer os om at vores indvendige vægge ikke var lovlige, da de stod på ikke bærende gulv. Dansk Boligforsikring sender en konsulent ud, som vi har en god kontakt med. Han mener at det er helt forkert at der i tilstandsrapporten står at der er beton og teglstenssokkel. Man kunne ikke se soklen, og derfor måtte man ikke skrive det. Han mente klart vi skulle tage sagen videre, hvis vi fik afslag. Vi ender med at få afslag, og giver egentlig lidt op, men revnerne bliver ved med at udvikle sig og der kommer flere. Vores vinduer begynder at blive skæve og vi har svært ved at åbne de fleste og få luftet ud. Vi kontakter forskellige der skal give os et tilbud på udskiftning, men ingen tør skifte dem pga. revnerne. Vi kontakter derfor en ingeniør i februar 2020, som kommer og besigtiger huset. Han finder her at vores bærende midtervæg i huset ikke er funderet, (se bilag ingeniørskrivelse 10_02_2020). Han mener at dette bestemt skal være dækket, da man kan risikere at væggen ved en storm vil skride og der dermed intet er til at støtte 1.salen. Han mener desuden også at man aldrig må opføre så tung en 1.sal på et hus, som ikke er bygget til det, og hvor der ikke er lavet stabilitetsberegninger på om husets bærende konstruktioner kan holde til det (byggetilladelse haves, hvor der ikke forefindes beregninger på konstruktionerne). Ingeniøren beder os endvidere om at få sandblæst et stykke af facaden, så vi kan tjekke hvordan murværket har det under. Dette får vi gjort. Sandblæseren stopper ret hurtigt og tør ikke fortsætte, fordi det hele falder fra hinanden. Vi får en murer ud dagen efter, som ikke har været her før, som mener at der er blevet pudset med cement og væggen har derfor ikke kunnet

ånde og er så endt med at blive porøs. Ingeniøren kommer få dage efter, hvor han udtaler det samme som mureren. Han mener ikke det kan repareres, da pudset ikke kan komme af uden at ødelægge for meget af facaden (Se bilag: Ingeniørskrivelse 29_04_2020). Dansk boligforsikring afviser igen alt vi kommer med, hvorfor vi kontakter en advokat. Vi bliver enige med advokaten om at kontakte endnu en byggesagkyndig, hvorfor vi bliver sat i kontakt med [byggesagkyndig]. Der udarbejdes et notat på huset, og [...] er enig med tidligere fagfolk, men han tror dog en af de største årsager til op fugtning kan være de indvendige gasbeton vægge, som der er blevet efterisoleret med i 1987/1988, hvor hele huset har været gravet op og der er lavet nye indvendige vægge samt gulv (se bilag: Mail [...] samt: Notat [...] arkitekt) Ingeniøren har desuden udtalt at der er fare for kollaps ved stærke vindlaste (Se bilag: [...]). Der er vedhæftet korrespondance mellem Dansk Boligforsikring og jeg. Første sags klage og anden sag er taget med under samme behandling. Det er behandlet at klageansvarlig [...], hvorfor vi ikke har haft mulighed for at klage over sidste afgørelse, men er af advokater blevet oplyst vores rettigheder om at gå direkte til ankenævnet. Vi mener at vi står med et hus der ikke kun kan være farligt at bo i, men som også har lidt stor værdiforringelse, hvilket vil gøre at vi ikke kan sælge uden stort tab. Vi mener desuden også at skaderne var her på overtagelsesdatoen, da det er tydeligt at huset er forsøgt lappet flere gange, samt der er brugt forkert puds og flere ting er lavet forkert/ulovligt. Det skal nævnes at der er to sager i en, hvorfor jeg har indsat de nyeste datoer for afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi står nu med et hus, hvor vi dagligt skal være bange for om der pludselig opstår stor skade, og om det vil gå ud over os i huset. Det er vores vurdering, samt advokater og fagfolks vurdering at Dansk Boligforsikring skal dække omkostningerne til udbedring, hvilket efter fagfolks udtalelser vil være en komplet udskiftning af underetagen, hvor 1.salen afstives imens. Det vil sige at der også søges om udgifter til følgeskader, da det er vurderet at både el og vvs ikke vil kunne genbruges."

Selskabet har i brev af 22/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører funderingen af en ejendom fra 1877 samt revner i facadepuds. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til ejendommens alder og, at forholdene først er erkendt og anmeldt 6 – 7 år efter overtagelsen i forbindelse med, at klager havde påbegyndt en renovering af et badeværelse.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende [...], d. 15. december 2012. 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. 25. juni 2012, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 14. april 2019, at der var opstået revner i huset i forbindelse med udgravning af gulv i badeværelse, bl.a. fordi huset var funderet på syldsten, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 3. maj 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 14. maj 2019, da det ikke var usædvanligt for et hus fra 1877, at være opført på en syld-kampestenssokkel, bilag F.

Ved skadeanmeldelse af 7. april 2020 har klager anmeldt flere forhold vedrørende bl.a. den bærende midterskillevæg, som var konstateret uden fundament, bilag G.

Ejendommen blev genbesigtiget d. 30. april 2020, bilag H.

Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da de anmeldte forhold ikke har medført skader på bygningen, og da der ikke er udført væsentlige om- eller tilbygninger, som kan medføre, at bygningen skal overholde andre regler end dem, der var gældende, da huset blev opført. Korrespondancen er fremlagt af klager.

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

Klagers ejendom er opført i 1877. Klager har fra en tidligere ejer fået oplyst, at der i 1987- 1988 er støbt et terrændæk i stueetagen. Desuden er der i 1997 meddelt tilladelse til indretning af en tag-etage, og bygningen har i den forbindelse fået ny tagkonstruktion.

Der er anmeldt 3 forskellige forhold.

1. Huset står på sokler af hhv. beton (gavle) og syld-kampesten (facader).
2. Facader pudset med cementholdig mørtel
3. Midterskillevæg er udført uden fundament.

Ad 1

Klager overtog ejendommen i december og 2012. I skadeanmeldelsen af 14. april 2019 oplyses, at der kort efter, at betongulvet i badeværelset var hugget op og gravet ud, begyndte at vise sig revner/sætningsskader i bygningen. Det konstateredes, at bygningens facader stod på det oprindelige syld-/kampestensfundament, og at gavlene stod på et nyere betonfundament. Ved besigtigelsen er der konstateret et antal revner jævnt fordelt på husets nord-/sydvendte facader. Revnerne ses uden større forskydninger. Begge facader står på syldstenfundamenter, og det vurderes, at der er tale om ældre sætningsrevner og sædvanlige bevægelsesrevner.

Det er ikke usædvanligt, at der forekommer revner i ydermure fra 1877, som er funderet på et syld-/kampestensfundament.

I tilstandsrapporten ses revner og afskalninger anmærket med karakteren K2. Klager har ikke foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anmærkede revner, og det må derfor antages, at der i klagers ejertid er sket en udvikling af de anmærkede forhold.

Der er ikke konstateret tegn på differenssætninger mellem gavle og facader, og der vurderes ikke at være nogen nærliggende risiko for skade som følge af, at der på et tidspunkt er opført nye gavle på betonfundamenter.

Endelig bemærkes at tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen på s. 17 ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Ad 2

Klager har fået afrenset ca. 2 m² af den sydvendte facade, og muren bærer her præg af, at der gennem tiden er foretaget reparationer med forskellige produkter. Det oprindelige murværk er antageligt udført med en svag kalkmørtel, og facaden ses pudset af flere omgange med cementholdig mørtel med varierende cementindhold.

Det er almindeligt anerkendt, at cementholdige produkter, er mindre fleksible og ikke har den samme åndbarhed, som det oprindelige murværk. Det har dog gennem mange år været almindeligt at vedligeholde den type murværk med mere tidssvarende cementholdige produkter, og det kan derfor ikke anses at være en fejl, at der gennem tiden er anvendt forskellige cementholdige produkter til vedligeholdelse af facaderne. Der henvises fx til ANK 91.592.

Ved besigtigelsen af facaderne er der ikke konstateret nævneværdige revner eller afskalninger, og facaderne vurderes ikke at være i dårlige stand, end hvad klager med rimelighed måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og husets alder.

Der må forventes en del vedligehold af facader, der er 143 år gamle, og iht. klagers egne oplysninger er der ikke siden overtagelsen i december 2012 blevet vedligeholdt på maling eller puds. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som følger af manglende vedligehold.

Ad 3

Ved besigtigelsen i badeværelset kunne der ikke konstateres noget fundament under midterskillevæggen. Den ses opført på terrændækket, som antages udført i 1987-1988.

Klager har gjort gældende at konstruktionen skulle være udført iht. BR-s-85. Der foreligger dog ikke oplysninger om, at der i 1987 skulle være udført nogen væsentlig om – eller tilbygning jf. byggelovens § 2, og der kan derfor ikke stilles krav om, at konstruktionerne i stueetagen skal overholde andre krav, end dem der var gældende da huset blev opført.

Det har kun været muligt, at besigtige midterskillevæggenes fundering på et meget begrænset område i badeværelset, og det vides derfor ikke om konstruktionerne i resten af huset er tilsvarende.

Traditionelt kan det ikke forventes, at der i et hus fra 1877 findes egentlige fundamenter under de indvendige vægge, og der kan ikke stilles krav om, at sådanne udføres i forbindelse med en renovering af husets gulvkonstruktion. Se fx ANK 82.375

Midterskillevæggen har stået i 33 år, og har i 23 år (siden 1997) været bærende for den nye etageadskillelse/tagkonstruktion. Der ses ingen tegn på revner i vægge eller gulve eller nedbøjninger i etageadskillelsen, og det er derfor ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i 2012 var nærliggende risiko for skade som følge af, at der ikke er konstateret fundament under den bærende skillevæg.

Det forhold, at der er opstået revner skillevægselementerne i forbindelse med klagers udgravning og ombygning af badeværelset vedrører ikke ejerskifteforsikringen.

Selvom der muligvis kan påvises fejl ved de konstruktioner, som en tidligere ejer udførte for 33 år siden, vil sådanne fejl ikke være dækket, hvis de ikke på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for skade. En aktuel skaderisiko, som alene følger af de konstruktive ændringer, som klager selv har udført mere end 6 år efter overtagelsen, vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3.5."

Klageren har i brev af 21/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skadernes omfang

I DBFs svar skrives der at sagen vedrører funderingen af ejendommen samt revner i facadepuds. Der er anmeldt revner i murværket, og ikke i facadepudsen. Der ses dybe revner udvendigt i murværket, samt indvendigt i det ene værelse. Ifølge ingeniøren vil der opstå forskydning hvis der opstår bevægelser i fundamentet. Jeg vil gerne lige citere et svar jeg tidligere har sendt til DBF, ' Du skriver (klageansvarlig) at facaden ses med mindre revner, men ingen forskydning og at disse revner vurderes at være et udtryk for mindre bevægelser i fundamenterne. Jeg har talt med ingeniøren som bestemt ikke mener at revnerne skyldes bevægelser i jorden, men at de skyldes de alt for porøse mursten og fuger. Der ses at revnerne ikke følger fugerne, men at stenene knækker fordi de er for porøse, samt at fugerne falder ud ved selv lette berøringer.'

Ingeniøren skriver ligeledes i en mail,

'Jeg er ikke helt enig med dem i at revnerne ikke har konstruktiv betydning. For som det umiddelbart udvikler sig, så bliver de jo større og større og dette svækker murværket betydeligt. Det man skal huske her, er jo at der er tale om en bærende formur, og ikke bare en skalmur. Så hvis der sker skade på formuren, sker der skade på den bærende konstruktion. Mht. puds, kan jeg kun give dig ret. Der er anvendt forkert puds, og dette kan ikke afrenses igen uden at ødelægge muren. Der er ikke så meget mere at sige til dette.'

2. Kommentarer til DBFs forløbsforklaring.

DBF skriver at det ikke er usædvanligt for et hus fra 1877 at stå på syld-kampestenssokkel. Dette er dog ikke beskrevet i hverken salgsopstilling eller tilstandsrapport, hvorfor vi har stået uvidende omkring problemet.

Endvidere skriver DBF at der anmeldes flere forhold vedr. den bærende midterskillevæg, som ikke er funderet. Der er udtalt af både kommune, ingeniører og arkitekt/bygningskonstruktør, at der ved opførelse af nye konstruktioner skal følge det dagældende bygningsreglement, hvilket i dette tilfælde vil være BR85. BR 85, punkt. 4.1.4 ' Fundering skal ske til frosthøjde og bære-dygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.'

Vores kommentarer til DBFs opfattelse af sagen.

Kommentar til Ad 1

Kort efter fjernelse af betongulv og udgravning af badeværelse (endeværelse mod nordvest), opstod der revner i murværket. Efterfølgende kontaktes flere fagfolk, som finder at langsiderne står på syldsten og gavle på betonsokkel. Der er her i TR anført at huset står på betonteglstenssokkel. Efter flere samtaler med forskellige fagfolk frygter vi at revnerne opstår pga. skred. Der er dog både af DBFs konsulent samt ingeniører og andre fagfolk vurderet at jorden/soklerne er stabile og der observeres ingen skred. Endvidere mener ingeniør ikke at opbrydning af gulv i et hjørnebadeværelse vil kunne medføre revnedannelse i hele den bærende konstruktion.

DBF skriver at revnerne vurderes at være ældre sætningsrevner, hvilket vi faktisk tidligere har anmeldt. Vi har påpeget at flere af revnerne syntes at være blevet lappet (ikke repareret) af tidligere ejer og de dermed har forsøgt at skjule nogle af problemerne.

Vi ønsker igen at påpege at vi på intet tidspunkt er blevet oplyst, at huset skulle stå på syldsten, da dette hverken er nævnt i TR eller af sælger.

DBF skriver at der i TR er nævnt at der ses revner og afskalninger anmærket med K2 og at vi ikke har fortaget nogle udbedringer af de nævnte forhold i TR, hvilket medfører en udvikling i de anmærkede forhold. Der er flere gange blevet oplyst til DBF, at den ene revne på sydøst er blevet fyldt med gummifuge efter anbefaling fra murer. Dette var den eneste revne i huset. Dog har der været små hårfine revner, som kun er revnet i yderste lag puds/maling. Afskalning har ligeledes været i det yderste lag, og der har altså ikke været adgang ind til murværket. Der er af [...] udtalt at en revne ind i murværket skulle benævnes K3 eller UN, så køber kunne være opmærksom på eventuelle problemer. Endvidere skal det nævnes at det ikke ville have hjulpet at udfylde de hårfine revner eller male huset, da problemet forefindes bag pudsen.

Kommentar til Ad 2

Efter ingeniørens anbefalinger fik vi afrenset et lille stykke af facaden. Sandblæseren måtte dog hurtigt stoppe, da murværket faldt fra hinanden. Vi kontaktede derfor en murer, som ikke tidligere havde set huset, for at de dagen efter kunne give deres besyv med. Murer mente at væggen ikke kunne reddes, da det ville være umuligt at få pudsen af uden at ødelægge facaden. Henviser til bilag 'Ingeniørskrivelse 29_04_2020', hvor billeder ses.

Der er bred enighed i at murværket er blevet porøst og ikke har en bindingsevne længere. Der ses altså ikke at vores ydervægge kan reddes.

DBF henviser til ANK 91.592, hvor anmelder her taber klagen, fordi de ikke har godtgjort at pudsen udgør en skade eller at pudsen medfører nærliggende risiko for skader. Vi mener at vi med udtalelse fra både ingeniør og arkitekt/bygningskonstruktør har godtgjort for at pudsen har medført skade på det bagvedliggende murværk og at der hermed opstår nærliggende risiko for yderligere skade, da murværkets stabilitet er svækket.

Vi ønsker at henvise til ANK. 92725, hvor der her af en byggesagkyndig med over 20 års erfaring forklarer at der i TR burde være angivet andre anmærkninger på de pudsede facader, så vi som køber kunne have taget de reelle karakterer i betragtning. Der nævnes desuden også at man ikke kan forvente at et hus af denne alder har porøse og løse sten. I den pågældende sag er bygningen 187 år, hvorimod vores kun er 143 år.

Der sås ingen tvivl om at vores murværk er porøst og fugtigt. [...] arkitekt- og bygningskonstruktør mener dog også at de indvendige gasbetonvægge, som er opsat i 1987/1988 kan medføre en skade, da der mellem disse og de bærende vægge vil danne kondens og dermed opfugte murværket. Se bilag 'Mail [...]'.

Kommentar til Ad 3

Der skrives at der ved besigtigelse ikke kunne konstateres fundament under midterskillevæggen og at denne ses opført på terrændæk, men at man ikke ved om det er gentagende for resten af

huset. Efter [...] besøg skar vi et stykke af betongulvet op længere inde i huset for at undersøge om der her var fundament. Dette kunne ikke konstateres og der blev her sendt både billeder og videoer til [...] af problemet. Billede af fundet vedhæftet

Som tidligere nævnt skal en ombygning følge de nye bygningsreglementer. Alle indvendige vægge og gulve har været fjernet i 1987/1988, hvor der er støbt nyt terrændæk samt opsat nye indvendige gasbetonvægge. Ved sådan en ombygning kræves det at man følger det dagældende bygningsreglement, da det ikke bare er en kosmetisk ændring.

Der ses endnu ingen skade fra det manglende fundament under midterskillevæggen, men jeg har flere gange spurgt DBF om de kan garantere at der ikke opstår skade - ved fx en kraftig storm som kan få midterskillevæggen til at skride. Dette har jeg ikke kunnet få svar på.

I 1997 har huset fået fjernet hele tagkonstruktion, påsat murværket 3 skifte mursten og opsat en ny 1.sal til beboelse. Der er i byggetilladelse ikke godtgjort for de bærende konstruktioners tilstand, hvilket ifølge fagfolk mangler. Der er udtalt af flere fagfolk at man aldrig bør bygge så tung en 1.sal på et hus, som ikke er bygget til det. Huset er ikke funderet korrekt og der ses ikke at være stabiliseret murværket til at kunne bære en sådan ballast. Der ses påbegyndende revner kommende fra 1.salen. En sådan tyngde fra 1.salen behøver ikke vise sig indenfor en kort tidsrum. Den store ballast kan medføre langsom svækkelse af murværket, hvilket efter adskillige år kan vise sig. Om der er nærliggende risiko for skade pga. 1. salen vides ikke, da dette kræver stabilitetsberegninger.

Afsluttende kommentar

Vi mener at vi flere gange har godtgjort for at pudsen på huset har medført skade på murværket. Vi ønsker igen at påpege at vi står med et hus, som ifølge salgsopstillingen var i utrolig velholdt stand, men som nu snart ikke længere er beboeligt. Vi var som købere meget begejstret for huset, da ikke både TR var perfekt, men også de muligheder der var i huset. Vi blev informeret af ejendomsrådgiver at det lave loft var skalloft og at dette kunne hæves og at der var skiftet murværk og støbt betonsokkel på huset. [...], konsulent DBF, var klar i mælet da han sagde at en byggesagkyndig på ingen måde skulle have skrevet at boligen stod med beton- og teglstenssokkel, da denne ikke var/er synlig på langsiderne. Han mente desuden at byggesagkyndig skulle have vidst at bygningen ville være opført på syldsten, og at det var misledende for os køber. Desuden har [...] udtalt at byggesagkyndig ikke har været grundig og at han har lavet flere fejl. Der er blandt andet heller ikke påført typehus, så vi kunne være oplyst om byggeskik i 1877.

Vi står pt. med frygten for om væggene kan kollapse, hvis der kommer en storm. Ligeledes ses der fugt indvendigt, på alle vinduer og lysninger er begyndt at sprække grundet svamp. Som tidligere skrevet er det ikke muligt at udskifte vinduer eller døre, da der er fare for om væggen vil falde sammen. Glæden ved almindelige dagligdagsting som at høre musik, lade børnene løbe ind og ud mens de kommer til at smække med dørene er blevet udskiftet med en frygt.

Vi er af forrige ejer blevet oplyst at endegavle blev skiftet i 1987/1988, fordi de var i så dårlig forfatning at disse ikke kunne reddes. Han oplyser at man ikke tjekkede langsiderne. Det er derfor ikke utænkeligt at syd og nordsiderne ligeledes var i dårlig stand, som med årene har udviklet sig mere og mere.

Til slut vil jeg gerne nævne at jeg finder det besynderligt at DBF tidligere har skrevet at de ikke ville afvise et kompromis, men at de aldrig valgte at gå videre med forhandlingen om dette."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2019 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION

Kunde er i gang med renovering af omtalt bad.

1. Revner i puds vedrører facade A og C.
2. Bad som forhold omhandler er markeret med rødt.
3. Loftshøjde i huset er det oprindelige.

Konstruktion/opbygning:

Muret hus hvor facader er pudset. Der er lavet ny tagkonstruktion 1997. Den nye tagkonstruktion er opbygget på det gamle bjælkelag og den gamle loftshøjde i stueplan er derved bevaret 1,96 meter loftshøjde. Gulve er opbygget på lecanødder med 50mm Rockwool terrænbatte og afsluttet med 10 cm beton uden armering. Vægge i badeværelse er udført med 75mm gasbetonelementer og der har været monteret fliser. Gulvvarme i bad har været el. Sokkel i denne type huse vil normalt være opført i kampesten eller syldsten.

Beskrivelse:

Inde:

2. Betongulv, rockwool og lecanødder var fjernet i bad. Det så ud som om det var slået af hele vejen rundt ved kanter (ikke skåret med vinkelsliber). Alle vægge i bad er gasbetonelementer. Gasbetonelementer står på betongulv. Alle fliser var fjernet fra vægge. Der er lavet hul i gasbeton til vandvær. Der kunne ses revner flere steder i gasbeton. Der kan ikke ses nogen sokkel fra indvendig side. Den oprindelige sokkel befinder sig længere under den oprindelige facademur.

3. Den nye tagkonstruktion er opbygget på det gamle bjælkelag. Man har på dette tidspunkt valgt at bibeholde de gamle lofter i stueplan. Loftshøjden vil derfor være den oprindelige. Ved dør 2 er terræn højere som indvendigt gulv. Ved dør 1, her er indvendigt gulv plan med terræn. Efter min vurdering er udvendigt terræn hævet i henhold til indvendige gulve, jeg tror ikke at gulvet er lagt lavere som før.

Ude:

1. I henhold til kundens oplysninger er gavlb og D blevet muret om i 1988 og med støbt sokkel. Kunden påpeger mange revner som fordeler sig på side A og C.

Konklusion:

1. Efter min vurdering står det oprindelige hus fra 1877 på kampesten/syldstenssokkel, der vil derfor kunne opstå revner i murværk.
2. Opbygning af gulve og vægge på denne måde har ikke været ualmindeligt i denne bygningsperiode. Såfremt man så begynder at fjerne betongulv, vil der uvilkaarligt kunne ske mindre sætninger. Demontering af gamle fliser på 75mm ytvæggew vil også kunne medføre revner på ytvæg. Der er ingen note i TS i henhold til vådrum.
3. Loftshøjden på 1,96 meter i huse af denne alder er ikke unormalt.

Alderen på det skadede:

Ombygning tag: 22 år.

Gulve og vægge: 31 år i henhold til købers oplysninger.

Sokkel-Loftshøjde 147 år+

Konstruktiv betydning:

1. Nej: Sætningsskader i denne type huse og alder er ikke unormalt.

2. Såfremt man begynder at fjerne gulve i denne type konstruktion og opbygning, vil der uvilkaarligt kunne fremkomme sætninger

3. Nej

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

1. Nej, i huse af denne alder og opbygning er det ikke ualmindeligt at der vil kunne opstå sætningsskader.

2. Ja, der er nærliggende risiko for skader, fordi gulv er blevet brudt op af FT.

3. Nej

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

1. Konstruktionen har været sædvanlig på opførelsestidspunktet.

2. Konstruktionen har været sædvanlig på opførelsestidspunktet.

3. Det er ikke unormalt at man lader den gamle loftshøjde blive, selvom man laver ny tagkonstruktion

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

1. Ja

2. Nej

3. Ja"

Af rapport af 10/2 2020 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Ejendommen er besigtiget den 03.02.2020 efter henvendelse fra jer, da i under renovering af badeværelse har mistanke om fejlbehæftede konstruktioner.

Ejendommen er en ældre ejendom fra 1877, der er renoveret i flere omgange. Ejendommen er med udnyttet 1. sal, udført med nyere hanebåndsspær der er opsat over det gamle bjælkelag, ved forhøjelse af oprindelig ydervæg med et par skifte. Ydervæggen er gamle massive 230 mm facademure, hvor der indv. er efterisoleret og opsat en forsatsvæg i porebeton. Terrændæk er nyere betongulv, udlagt på Rockwool terrænbatts.

Ved besigtigelsen var badeværelset i vestgavlen demonteret, idet loft var demonteret og gulve hugget op.

I den forbindelse kunne det konstateres, at den indvendige langsgående skillevæg, i 100 mm porebeton, som er bærende for etagedækket, er opsat direkte på betongulv/isoleringslaget uden fundament under. Dette må betragtes som en konstruktionsfejl, da en bærende væg ikke må belast isoleringslaget, da dette vil give anledning til sætninger, med deraf følgende revner.

Det må helt klart anbefales at der etableres fundament under denne væg, ved fjernelse af isoleringslaget og herefter udførelse af fundament og understøbning af væggen."

Af rapport af 29/4 2020 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Ejendommen er besigtiget for 2. gang den 28.04.2020 efter henvendelse fra jer, da i som aftalt ved 1. besigtigelse skulle prøve at få afrenset del af facade for at se hvor store skader der er bag facadepuds.

Afrensningen er nu foretaget på en ca. 2 m² stort stykke facade.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at facaden har været forsøgt repareret af flere omgange, og at disse reparationer fortrinsvis er udført med c-mørtel, der bevirker at murværket ikke har kunnet ånde og dermed har der ophobet sig fugt i murværket som dermed er kraftig nedbrudt. Både sten og fuger er meget porøse. Dette bevirker sandsynligvis at facaden, som er bærende for 1. salen, sætter og giver sig, med deraf følgende revnedannelse, som dermed forstærker muligheden for fugtindtrængning/ophobning i væggen. Det kan konstateres at antal og omfang af revner har udviklet sig siden 1. besigtigelse den 10.02.2020.

Ud fra tilstanden af det blotlagte murværk, vurderes det ikke muligt at udføre en reparation af dette. Det tilrådes derfor i stedet, at hele facademuren udskiftes til ny.

I forbindelse med tidligere ejers renovering af huset er der opført en indv. Forsatsvægge (bagmur) af porebeton. Disse indvendige vægge er opsat direkte på en ny guldplade der er støbt på et leca + terrænbatts underlag, altså uden fundamenter under. Dette resulterer i, at der sker differenssætninger mellem for- og bagmur, som kan være med til at trække vinduer og døre skæve. Derudover er, som nævnt i 1. skrivelse, 1. salen flere steder understøttet på disse vægge, hvilket på sigt vil give endnu flere sætninger/differenssætninger.

Der burde i forbindelse med en så omfattende renovering, (gulve har været hugget op og udgravet og udførelse af ny bagvæg) have været foretaget understøbning af fundamenter i en sådan bredde, at både for- og bagmur stod på samme fundament.

Dette bevirker også at ovenstående facadeudskiftning er forholdsvis kompliceret, da formuren ikke bare kan fjernes mens 1.salen så burde kunne have 'hvilet af' på bagmuren. Dette er ikke muligt fordi guldpladen ikke vil kunne bære denne tillægslast uden at risikere og knække. Dvs. at 1. salen skal midlertidig afstives og hele facaden, for- og bagmur, skal fjernes for at der kan graves ud til ny bæredygtig sokkel, hvorpå der kan opføres ny bærende bagmur + skalmur."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/5 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION

1. Er på de to facader, henholdsvis nord og syd.
2. Er i badeværelse mod nord, i den vestvendte gavl.

Konstruktion/opbygning:

Huset er opført i 1877, og er et landhus hvor der traditionelt er syldstenssokkel (sokkel bestående af kampesten, normalt afsluttet med mursten for opretning af soklen) Hvorefter der er muret op som massiv mur (24 cm. tyk og uden hulrum/isolering)

Beskrivelse:

Inde:

Punkt 2.

Inde i badeværelset er gulvet hugget op, samt udgravet af forsikringstager, foto 89 til 93, 102, 111 til 114. Man ser, at der ikke er sokkel under gulvet, men kun isolering og leca over jord, foto 113. Der ses på gasbetonen svindrevner, samt manglende gasbeton omkring rørføring, foto 125, samt revne i gasbeton, foto 107. Der ses ellers ingen skader på gasbetonen i badeværelset, foto 92 til 102, samt 108, - 111 til 119. Der ses, at der er luft mellem spærfod og ned til gasbeton mod nord bag væg af gasbeton, foto 103 til 108, og foto 107 viser at spærfod hviler ca. 45 cm ude på facademure. Man ser på gasbetonvæggene foroven, at der er opsat lægter som er monteret op i konstruktionen ovenover, foto 115 til 119. Der ses revne i værelse mod sydvest, foto 127, samt over vindue, foto 128. I tilstødende værelse får jeg af vide, at man ikke kan åbne vinduerne, og de ses med rammer udvendigt der sidder fra vinduet, foto 134 til 136.

Ude:

Punkt 1.

Udvendigt ses der revner i de to anmeldte facader, foto 1 til 44 (nordfacaden) Det samme er gældende på den sydvendte facade, foto 48 til 88. Foto 57 & 58 viser et sted hvor der er blevet sandblæst. Ligeledes så ser man på billederne kontra salgsoptstillingen, at der er lavet ny flisebelægning rundt om huset, samt at der mod syd, i haven er blevet lavet ny stor terrasse. Se luftfoto fra 2011.

Konklusion:

1. Facaderne mod henholdsvis syd og nord er opsat på syldstensfundament, hvilket var byggeskik på opførelsestidspunktet. Denne form for sokkel er normalt på max 60 cm dybde, hvilket ikke giver sikkerhed for bevægelser fra undergrunden i form af f.eks. frosthævninger, som kan løfte bygningen i mindre grad. Denne form for bevægelser giver revner/sætninger i facaderne. Ligeledes er der lagt ny flisebelægning omkring huset, hvilket formodentligt er sket ved at der er lagt stabilgrus som er blevet vibreret, dette kan også give bevægelser/rystelser som påvirker sokkel og murværk. Ligeledes ligger den belægning som ligger mod nord/indgang til huset højere end den som er vist i salgsoptstillingen, hvor soklen er vist med sort maling. Forsikringstager fortæller ligeledes, at de ikke i deres ejertid har fået udbedret facaderne/malet.

2. Det vurderes at der ikke har været nogen skader i gasbetonvægge i badeværelset før de går i gang med at ville renovere badeværelset, men i kraft af at de nu har blotlagt gulvet, så vil leca nødder/ærter kunne trille ud, og så vil der mangel understøtning for gasbetonvæggene, hvilket nu kan skubbe i betonen så den begynder at revne. Forsikringstager fortæller at der er udført nye gulve i huset i 1987 – 1988, og henholder sig til bygningsreglement for 1985, omkring at gulvene ikke er udført efter dette bygningsreglement. Dette var ikke i bygningsreglementet et krav til sådan en gammel bygning. Det formodes at tagkonstruktionen er tilstrækkeligt forankret i bygningen, da der ikke er revner der tyder på bevægelser herfra. Huset/taget har jo stået gennem man-

ge storme (fx den kraftige storm i 1999, som ryddede en stor del af Danmarks skove, samt medførte meget store bygningsskader i dette område).

Alderen på det skadede:

1. Huset er opført i 1877 = 143 år.
2. Gulvet støbt i 1987/88 = 32 til 33 år.
3. Taget er fra 1997 ifølge byggetilladelse. = 23 år.

Konstruktiv betydning:

1. Det vurderes ikke at det forhold at der ikke er sokkel under de forskellige gasbetonvægge udgør en risiko, da de generelt har stået der siden udførelsestidspunktet. Det forhold at der er opført nye gavlvægge på støbt sokkel, betyder intet for de behandlede syd & nord facader.
2. Det vurderes ikke, at der er konstruktiv betydning af, at væggene står på det støbte dæk uden sokkel, da de har stået der i 32/33 år. Jeg spurgte ind til den væg som går midt igennem det meste af huset, om der var konstateret revner i denne, hvilket de fortalte der ikke var.
3. I forbindelse med tagkonstruktionen, da var vi skunkene, og i den ene skunk sås et stykke stål-bånd til at hæfte spær i, foto 143, formentligt et for meget, eller et forkert sat. Der blev ikke set flere ved besigtigelsen.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen af forholdene vurderes at give risiko for andre skader, lige som der ikke er andre aktuelle skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

1. Forholdet er lovligt og udført som sædvane på opførelsestidspunktet.
2. Forholdet er lovligt; kræver ikke byggetilladelse, og vurderes udført som sædvane på opførelsestidspunktet (det var før der blev lavet 1ste sal)
3. Vurderes lovligt og som sædvane på opførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Alle forhold vurderet at have været til stede ved overtagelse af ejendommen. Dog har forsikrings-tager nu banket badeværelsesgulvet op, lagt ny flisebelægning rundt om huset, noget for højt. Forsikringstager har ikke fået udbedret anmærkninger i tilstandsrapporten siden overtagelse.

TILSTANDSRAPPORT

Der er under A, punkt 2.1 en K2 anmærkning omkring pudsede overflader mod nord og syd som har manglende vedhæftning, afskalninger og revner, med en note omkring risiko for nedfald af puds og yderligere skadesudvikling, specielt mod syd. Der er under A, Punkt 4.2 en K1 anmærkning omkring sokkelpuds er med afskalning og mangelfuld vedhæftning, ved hushjørne mod nord-vest. Sælger fortæller under bemærkninger, punkt 1.3 at han har lavet ny terrasse. Det vurderes at det er den terrasse som ses på luftfoto/salgsoptilling han omtaler, og ikke den der er der nu."

Af notat af 26/7 2020 vedrørende ejendommens funderingsforhold indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Mandag den 20. jul. 2020 blev der foretaget visuel besigtigelse af ovennævnte ejendom.

Ved ombygning af badeværelse har nuværende bygningsejer konstateret, der ikke er funderet under hovedskillevæg og bagmur, samt at yderfundamenter består af sylsten.

Huset er et gammelt gårdanlæg hvor de fleste driftbygninger er nedbrudt.

...

Huset har mere end 100 år på bagen - og på spørgsmål om det kan bære en 1. sal - skal det ses i relation til hvor gammelt det er - og hvilke krav der var på opførelsestidspunktet. Måske har det kunnet klare belastning ved opførelsen, men ombygningen og ændringer af skillerum bærende konstruktion m.m., har måske bevirket, at huset bliver svækket. En byggetilladelse fra 1997 angår kun tagkonstruktionen (udført efter Træ 28 - gældende på det tidspunkt i forhold til BR).

Herover er der kopi af TRÆ 28 der viser at ved 75 x 150 mm spærhoved kan der spændes over 11,5 meter. Der er i byggetilladelse ikke redegjort for hvorledes belastning fra tagkonstruktion skal føres videre til vægge og fundamenter, hvilket er et krav iht. de på indbygningstidspunktet gældende normer. Dimensionering af tagbjælkelag / bjælkelag følger ikke tabellen i TRÆ 28.

Hvornår der er i 1987 1988 udlagt betongulv med el-varme, opsætning af hovedskillevæg i porebeton, dette er der ikke dokumentation for i byggesagsregistret. Under skillevæggen midt samt under porebetonvæg i facade igennem huset skulle der enten være indbygget fundament under vægge og / eller armeret i dækket.

I byggetilladelse fra 1997 er der en tegning der angiver, at ydermure er efterisoleret, (Byggetilladelse fra 1997 vedhæftet dette notat) men funderingsforhold. Beskrives ikke.

Funderingsforhold og facadens tilstand har ikke været nævnt i tilstandsrapport - idet facader og sokkel er pudsede - og tilstandsrapporten kun omfatter visuel besigtigelse.

...

Ang. facadernes nedbrydning kan det ikke siges om det skyldes for lidt bindemiddel i mørtelen, fugtpåvirkning eller andet. Det man kan se ud af det sandblæste område er, at der er lavet mange reparationer gennem tiden. I øvrigt er det meget lidt man ser af murstenene, så er svært at drage en konklusion disses tilstand.

Der er foretaget flere mørtelreparationer og en laboratorieundersøgelse vil kunne godtgøre hvor meget cement, der er i de enkelte reparationsområder, og hvor diffusionstæt de enkelte reparerede områder er. Om sten og fuger er så nedbrudte de ikke kan repareres kan ikke vurderes, da det er en meget lille overflade af sten og mørtel man kan se i det blotlagte område, men i fald, der er fugt i den yderste facademur kan forholdet skyldes at facademuren efter der er isoleret indiv. ikke har en varmepåvirkning der medfører den kan udtørre. Denne fugtpåvirkning vil over tid nedbryde mursten og mørtel.

Det har således ikke været muligt for nuværende ejer at danne sig et overblik over hvilke skader/mangler, der har været ved købet, og tilstandsrapporten nævner ikke nogen af de oplyste ændringer.

...

Den manglende fundering må anses for dækningsberettiget, da der er tale om skjult mangel. Nedbrydning af facademur har det ikke været muligt at vurdere, pga. det lille areal der er blotlagt. Det anbefales der udarbejdes et notat, hvor alle skjulte fejl og mangler kan registreres ved hjælp af dekonstruktive undersøgelser og sammenligne disse med godkendte anvisninger / byggemeto-

der samt regler som var gældende på opførelsestidspunktet. Derefter eftervises så ved hjælp af statistiske beregninger om der er fare for sammenstyrtning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

16. Udvidet dækning

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1877, og klageren overtog ejendommen den 15/12 2012. Klageren har fra en tidligere ejer fået oplyst, at der i 1987- 1988 er støbt et terrændæk i stueetagen. Desuden er der i 1997 meddelt tilladelse til indretning af en tagetage. Den udnyttede 1. sal er udført med nyere hanebåndsspær, der er opsat over det gamle bjælkelag ved forhøjelse

Ankenævnet for Forsikring

16.

96044

af oprindelig ydervæg med et par skifte. Ydervæggen er gamle massive 230 mm facademure, hvor der indvendigt er efterisoleret og opsat en forsatsvæg i porebeton. Terrændækket er nye re betongulv, udlagt på Rockwool terrænbatts.

Den 14/4 2019 anmeldte klageren, at der var opstået revner i huset i forbindelse med udgravning af gulv i badeværelset, at huset viste sig at være funderet på syld-kampesten, og at facademurværket har vist sig at være porøst. Den 7/4 2020 anmeldte klageren yderligere forhold, herunder manglende fundering af bærende midtervæg.

Klageren for nævnet vedrører husets opbygning på beton- og syldkampestensfundament, porøst facademurværk, samt manglende fundering af bærende midtervæg, og de påklagede forhold

behandles særskilt i det følgende.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Beton- og syldkampstensfundament

Klageren har anført, at der under renoveringen af badeværelset ved opbrydning af gulvet begyndte at komme revner i ydermuren hele vejen rundt om huset, at revnerne har udviklet sig, og at vinduerne er blevet skæve. Hun har anført, at det ved besigtigelsen blev opdaget, at huset stod på syldsten, og at endegavlene var opbygget på støbt sokkel, og at dette hverken er nævnt i tilstandsrapporten eller af sælger.

Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt, at der forekommer revner i ydermure i en ejendom fra 1877, som er funderet på et syld-/kampstensfundament. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten ses revner og afskalninger anmærket med karakteren K2, at klageren ikke har foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anmærkede revner, og at det derfor må

antages, at der i klagerens ejertid er sket en udvikling af de anmærkede forhold. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret tegn på differenssætninger mellem gavle og facader, og at der ikke vurderes at være nogen nærliggende risiko for skade som følge af, at der på et tidspunkt er opført nye gavle på betonfundamenter.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2019 fremgår det, at "Efter min vurdering står det oprindelige hus fra 1877 på kampesten/syldstenssokkel, der vil derfor kunne opstå revner i murværk... Konstruktiv betydning: Nej: Sætningsskader i denne type huse og alder er ikke unormalt... Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Nej, i huse af denne alder og opbygning er det ikke ualmindeligt at der vil kunne opstå sætningsskader... Konstruktionen har været sædvanlig på opførelsestidspunktet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/5 2020 fremgår det, at "Facaderne mod henholdsvis syd og nord er opsat på syldstensfundament, hvilket var byggeskik på opførelsestidspunktet... Det vurderes ikke, at det forhold, at der ikke er sokkel under de forskellige gasbetonvægge udgør en risiko, da de generelt har stået der siden udførelsestidspunktet. Det forhold, at der er opført nye gavlvægge på støbt sokkel, betyder intet for de behandlede syd & nord facader".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotater af 3/5 2019 og 4/5 2020 fremgår, at det oprindelige hus fra 1877 står på kampesten/syldstenssokkel, at dette var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og at sætningsskader i denne type huse og alder ikke er unormale. Endvidere fremgår det, at der ikke ses at være skader af konstruktiv betydning, og at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade.

Klageren har anført, at undersøgelse af husets udvendige mure har vist, at murværket er blevet porøst, at murværket ikke længere har bindingsevne, og at ydervæggene derfor ikke ses at kunne reddes. Hun har anført, at flere revner synes af være blevet lappet og ikke repareret af tidligere ejer, at pudsen har medført skade på det bagvedliggende murværk, og at der er opstået et nærliggende risiko for yderligere skade, da murværkets stabilitet er svækket.

Selskabet har anført, at det er almindeligt anerkendt, at cementholdige produkter er mindre fleksible og ikke har den samme åndbarhed som det oprindelige murværk, men at det gennem mange år har været almindeligt at vedligeholde den type murværk med mere tidssvarende produkter, og at det derfor ikke anses for en fejl, at der gennem tiden er anvendt forskellige cementholdige produkter til vedligeholdelse af facaderne. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen af facaderne ikke er konstateret nævneværdige revner eller afskalninger, og at facaderne ikke vurderes at være i dårligere stand, end hvad klageren med rimelig måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og husets alder. Selskabet har anført, at der må forventes en del vedligeholdelse af facader, der er 143 år gamle, at maling og puds ikke siden overtagelsen er blevet vedligeholdt, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, som følge af manglende vedligeholdelse.

Af rapport af 29/4 2020 fra klagerens ingeniør fremgår det, at "Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at facaden har været forsøgt repareret af flere omgange, og at disse reparationer fortrinsvis er udført med c-mørtel, der bevirker at murværket ikke har kunnet ånde og dermed har der ophobet sig fugt i murværket som dermed er kraftig nedbrudt. Både sten og fuger er meget porøse. Dette bevirker sandsynligvis, at facaden, som er bærende for 1. salen, sætter og giver sig, med deraf følgende revnedannelse, som dermed forstærker muligheden for fugtindtrængning/ophobning i væggen. Det kan konstateres at antal og omfang af revner har udviklet sig siden 1. besigtigelse den 10.02.2020. Ud fra tilstanden af det blotlagte murværk, vurderes det ikke muligt at udføre en reparation af dette. Det tilrådes derfor i stedet, at hele facademuren udskiftes til ny".

Af det af klageren indhentede notat af 26/7 2020 vedrørende ejendommens funderingsforhold fremgår det bl.a., at "Ang. facadernes nedbrydning kan det ikke siges om det skyldes for lidt bindemiddel i mørtelen, fugtpåvirkning eller andet. Det man kan se ud af det sandblæste område er, at der er lavet mange reparationer gennem tiden. I øvrigt er det meget lidt man ser af murstenene, så er svært at drage en konklusion disses tilstand... Om sten og fuger er så nedbrudte de ikke kan repareres kan ikke vurderes, da det er en meget lille overflade af sten og mørtel man kan se i det blotlagte område, men i fald, der er fugt i den yderste facademur kan forholdet skyldes at facademuren efter der er isoleret indiv. ikke har en varmepåvirkning der medfører den kan udtørre. Denne fugtpåvirkning vil over tid nedbryde mursten og mørtel... Nedbrydning af facademur har det ikke været muligt at vurdere, pga. det lille areal der er blotlagt. ".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at facademurværkets tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1877 med pudsede facader, som løbende er blevet repareret ad flere omgange, at der ikke ses revner eller afskalninger, der går udover, hvad der må forventes ved tilsvarende huse af samme alder, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af pudsede og malede facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med K2 anmærkning er angivet, at pudsede overflader mod nord og syd har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, at der er risiko for nedfald af puds og yderligere skadesudvikling, og at klageren efter det oplyste i selskabets besigtigelsesnotat ikke har foretaget udvendig vedligeholdelse i sin ejertid. Nævnet

har hertil lagt vægt på, at en facadekonstruktion med facadepuds kræver skærpet opmærksomhed på reparation af revner, og at klageren først anmeldte forholdet mere end 6 år efter overtagelsen af huset.

Manglende fundering af bærende midtervæg

Klageren har anført, at der i 1987/1988 blev støbt nyt terrændæk og opsat nye indvendige gasbetonvægge, og at det ved en sådan ombygning kræves, at dagældende bygningsreglement blev fulgt. Hun har anført, at den bærende midtervæg ikke er funderet, at væggen under en storm kan risikere at skride, og at der dermed intet er til at støtte 1. salen. Hun har anført, at flere byggesagkyndige har vurderet, at man aldrig må opføre så tung en 1. sal på et hus, som ikke er bygget til det, og hvor der ikke er lavet stabilitetsberegninger på, om husets bærende konstruktioner kan holde til det.

Selskabet har anført, at det traditionelt ikke kan forventes, at der i et hus fra 1877 findes egentlige fundamenter under de indvendige vægge, og at der ikke kan stilles krav om, at sådanne udføres i forbindelse med en renovering af husets gulvkonstruktion. Selskabet har anført, at midterskillevæggen har stået i 33 år, at væggen i 23 år har været bærende for den nye etageadskillelse/tagkonstruktion, og at der ikke ses tegn på revner i vægge, gulve eller nedbøjninger i etageadskillelsen.

Af rapport af 10/2 2020 fra klagerens ingeniør fremgår det, at "det [kunne] konstateres, at den indvendige langsgående skillevæg, i 100 mm pore-beton, som er bærende for etagedækket, er opsat direkte på betongulv/isoleringslaget uden fundament under. Dette må betragtes som en konstruktionsfejl, da en bærende væg ikke må belast isoleringslaget, da dette vil give anledning til sætninger, med deraf følgende revner. Det må helt klart anbefales at der etableres fundament under denne væg, ved fjernelse af isoleringslaget og herefter udførelse af fundament og understøbning af væggen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/5 2020 fremgår det, at "Det vurderes at der ikke har været nogen skader i gasbetonvægge i badeværelset før de går i gang med at ville renovere badevæ-

relset, men i kraft af at de nu har blotlagt gulvet, så vil leca nødder/ærter kunne trille ud, og så vil der mangel understøtning for gasbetonvæggene, hvilket nu kan skubbe i betonen så den begynder at revne... Det formodes at tagkonstruktionen er tilstrækkeligt forankret i bygningen, da der ikke er revner der tyder på bevægelser herfra. Huset/taget har jo stået gennem mange storme (fx den kraftige storm i 1999, som ryddede en stor del af Danmarks skove, samt medførte meget store bygningsskader i dette område)... Det vurderes ikke, at der er konstruktiv betydning af, at væggene står på det støbte dæk uden sokkel, da de har stået der i 32/33 år. Jeg spurgte ind til den væg som går midt igennem det meste af huset, om der var konstateret revner i denne, hvilket de fortalte der ikke var. Forholdet er lovligt; kræver ikke byggetilladelse, og vurderes udført som sædvane på opførelsestidspunktet. (Det var før der blev lavet 1ste sal)".

Af det af klageren indhentede notat af 26/7 2020 vedrørende ejendommens funderingsforhold fremgår det, at "Den manglende fundering må anses for dækningsberettiget, da der er tale om skjult mangel... Det anbefales der udarbejdes et notat, hvor alle skjulte fejl og mangler kan registreres ved hjælp af dekonstruktive undersøgelser og sammenligne disse med godkendte anvisninger / byggemetoder samt regler som var gældende på opførelsestidspunktet. Derefter eftervises så ved hjælp af statiske beregninger om der er fare for sammenstyrtning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den manglende fundering af den bærende midtervæg, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 4/5 2020 fremgår, at skillevæggene i stueetagen er opført forud for etableringen af beboelse i overetagen, at det ikke vurderes at være af konstruktiv betydning, at væggene står på det støbte dæk uden sokkel, at der ikke er konstateret revner i den bærende midtervæg, og at konstruktionen er lovlig og udført som sædvane på opførelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

22.

96044

Nævnet har også lagt vægt på, at huset er opført i 1877, at gulvet er støbt i 1987/1988, at konstruktionen har været stabil i mange år, uden at der er sket skade, og at revnerne i huset først er opstået i forbindelse med klagerens renovering af badeværelset, hvor gulvet blev blotlagt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er fremlagt byggesagkyndige vurderinger, herunder statiske beregninger, der i sig selv kan godtgøre, at der er fare for sammenstyrtning.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af basisdækningen.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at konstruktionen af indervæggen uden særskilt fundering på opførelsestidspunktet var i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement). Nævnet bemærker, at det — ud over at forholdet er ulovligt — tillige er en betingelse for dækning i medfør af den udvidede dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen