

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. marts 2022 blev i sag nr. 96369:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 19/1 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

**"Sagsfremstilling**

[Klageren] har den 14. februar 2019 anmeldt til ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring (DBF), at han den 9. februar 2019 er blevet opmærksom på revner i vægge og loft.

Inden anmeldelsen har han ejet ejendommen i 2 år og 5 måneder. Revnebilledet har udviklet sig i hans ejertid, men der har tidligere været en sætningsskade på ejendommen, som dog ikke blev retvisende beskrevet i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige.

DBF har først afvist og efterfølgende alligevel anerkendt, men først efter vores involvering. De har den 8. december 2020 anerkendt at der er tale om en sætningsskade, men de vil alene erstatte en overfladisk reparation af 3-4 revner med 10.000 kroner før fradrag af selvrisiko.

Det udbedrer dog på ingen måde sætningsskaden ind- og udvendigt samt årsagen til sætningsskaden er opstået.

Vi har klaget til DBF. Både til skadeafdelingen og til klageafdelingen. Skadeafdelingen har svaret og fastholdt afgørelsen den 22. december 2020, men vi er helt uden svar fra klageafdelingen.

Derfor er en klage nu nødvendig til ankenævnet.

**Tilstandsrapporten oplyser ikke om sætningsskaden**

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

...

Der er tale om en vel vedligeholdt bygning:

...

Den bygningssagkyndige har ikke beskrevet i tilstandsrapporten:

1. at der er aktive sætningsskader i bygningen ud- og indvendigt
2. at der er tidligere reparererede sætningsrevner (pkt. 4.3 i sælgererklæringen)

Idet sætningsskaderne og heller ikke den tidligere reparation ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse af bygningens skader.

### **Bygningen er totalt istandsat i 2005/2006 efter en større brandskade**

Det fremgår af byggesagsarkivet, at stuehusbygningen er væsentligt om- og tilbygget i 2005/2006 med en helt ny tilbygning samt udnyttelse af 1. sal ud over en gennemgribende renovering af den tilbageværende del af beboelsesbygningen på grund af en omfattende brandskade:

...

Projektet endte ikke med et helt nybygget hus, men med et omfattende renoveret stuehus og en tilbygning samt udnyttelse af 1. salen til beboelse.

### **DBF betegner selv skaden som sætning, men anerkender en lille udbedring**

Den 1. marts 2020 besigtigede DBF's taksator den anmeldte skade.

Det fremgår af taksatorens rapport, at der er 3-4 mindre arbejdsrevner omkring vindue indvendigt i stuen, hvoraf den ene af revnerne er lidt større. Jeg kan derfor notere mig, at den ene af de konstaterede revner så alligevel ikke er en mindre revne.

Revnerne bliver af taksator bagatelliserede, som værende almindelige bevægelsesrevner. Vi har ikke modtaget de fotos, der fulgte med taksatorens rapport til DBF.

Den 5. marts 2019 modtog min klient en mail fra DBF på cirka 5½ linje, hvor DBF afviser at der er en dækningsberettiget skade i bygningen. Begrundelsen er, at taksatoren ikke ved besigtigelsen har kunne konstatere skader.

Det er umiddelbart ikke korrekt, da det af taksatorens rapport klart fremgår, at der er 3-4 revner, hvor den ene er lidt større. Loftet kommenterer taksator ikke på i sin rapport, selv om det af anmeldelsen fremgår, at det har sat sig/der er revner.

Min klient ved herefter ikke rigtigt, hvad han skal gøre for at komme videre med sagen. Der er jo ikke dækning fra ejerskifteforsikringen. Imidlertid udvikler revnerne sig og min klient kontakter os fordi han undrer sig over om det kan være rigtigt, at en udbedring ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

På den baggrund kontakter jeg DBF om sagen på vegne af min klient efter at have vendt min klients fotos med vores byggetekniker ... Vi forstår umiddelbart heller ikke afgørelsen fra DBF. Vi beder den 25. oktober 2020 DBF om at se på skadesagen igen.

Vi bemærker over for DBF at der også er en tidligere sætningsreparation udvendigt i ydervægge, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men som fremgår af sælgers erklæring. Det er vores opfattelse, at en tidligere repareret revnedannelse/sætningsskade bør fremgå af tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige har pligt til at interessere sig for, omfanget af den udbedring som sælger oplyser til den bygningssagkyndige i sælgererklæringen. Den bygningssagkyndige burde have spurgt ind hertil hos sælger ud over at notere revnereparationen i tilstandsrapporten med en skønnet alvorligheds karakter.

Tilstandsrapporten oplyser om, at sælger var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse og sælger har derfor kunne svare på spørgsmål til brug for den bygningssagkyndiges afklaring til tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet.

Den tidligere reparation blev ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men alene et par K1-revner udvendigt som han fejlagtigt vurderede kunne dækkes af malerbehandling.

Indvendigt er der desværre sket en udvikling i revnebilledet.

DBF oplyser den 30. oktober 2020, at de ønsker at foretage en genbesigtigelse.

Den 2. december 2020 rykker jeg DBF for svar. Min klient oplyste mig om, at taksatoren – uanset jeg bad skriftligt bad DBF-taksatoren om, at dækningsspørgsmålet ikke blev drøftet direkte med min klient ved besigtigelsen, men derimod med mig efterfølgende – klart tilkendegav over for min klients hustru, at han var af den opfattelse at der var tale om en dækningsberettiget skade.

Den 8. december 2020 skriver DBF i en mail, at:

- Taksatoren ikke er en ansat konsulent og ikke kan udtale sig om dækning. Det ændrer for mig at se ikke den omstændighed, at han valgte at tilkendegive sin holdning til dækning over for min klients hustru ved besigtigelsen.
- At revnerne i loftet er tilfældige og skyldes manglende finish ved tømrer-/malerarbejdet.
- At revnerne i samlingen mellem loft og væg skyldes, at materialerne arbejder forskelligt
- 3-4 indvendige revner stammer fra sætninger i fundamentet og ikke er usædvanlige for et 140 år gammelt hus.

Uanset at de 3-4 indvendige revner ikke er dækket tilbyder DBF at erstatte en udbedring af disse revner. Jeg er ikke klar over, hvori udbedringen består, men idet det er sætningsrevner, så bør der ilægges jern, pudses op og facaden med reparationen males fra hjørne til hjørne. Det lader sig næppe udføre for de 10.000 kroner, som DBF oplyser at skaden kan udbedres for.

Også de udvendige revner er en direkte følge af den sætningsskade, som DBF selv har vurderet aktuelt er i bygningen indvendigt og stammer fra fundamentet, se DBF's mail fra den 8. december 2020.

Det bør i forbindelse med udbedringen afklares om sætningen i bygningen er standset eller om der bør ske foranstaltninger for at standse årsagen til at der sker sætninger.

Således må jeg på vegne af min klient fastholde, at også den udvendige side med tidligere reparerede revner – som ikke blev behørigt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed kunne advare min klient inden købet af ejendommen – udbedres byggeteknisk korrekt. Og derudover også, at årsagen til at der sker sætning klarlægges som en del af en rimelig og nødvendig udbedring af skaden ud- og indvendigt samt dens årsag.

DBF's argument med, at bygningen er 140 år gammel er en sandhed med modifikationer, idet det af byggesagsmappen fremgår, at der er sket omfattende byggearbejder i/på beboelsesbygningen:

...

Uanset revneskaderne er i den oprindelige del af stuehuset, så minder jeg om, at der her er sket en ganske omfattende gennemgribende istandsættelse af yder- og indervæggene i 2005/2006 efter en større brandskade og således er disse bygningsdele ikke længere umiddelbart direkte at sidestille med 140 år gamle yder- og indervægge, der ikke løbende er vel vedligeholdet og må forventes at have aldersrelaterede ubetydelige revner.

DBF oplyser, at det er 3 år mellem at min klient overtog ejendommen og anmeldelsen om revner i bygningen. Det er heller ikke korrekt. Ejendommen er overtaget 28. august 2016 og anmeldelsen sker 14. februar 2019 = cirka 2 år og 5 måneder.

## **Vægten er forøget på stueplanets vægkonstruktion efter udførelse af 1. salen**

Om vægten fra den efterfølgende udnyttede 1. sal har betydning for sætningen kan vi ikke udelukke, da den oprindelige bygning ikke var med udnyttet 1. sal, men det må det firma – der i forbindelse med udbedringen bør undersøge årsagen til sætningen – kunne udtale sig om eller om sætningen skyldes jordbundsforhold eller noget andet.

## **DBF beskriver selv skaden som en sætningsskade den 8. december 2020**

Den 10. december skriver vi igen til DBF med en klage, fordi vi ikke er enige i deres afgørelse.

Det afstedkommer en fastholdelse fra DBF, hvor selskabet alene ønsker at erstatte en udkradsning af revnerne og mure dem sammen.

Det kan undre, at DBF selv beskriver revnerne som sætningsskade i mailen fra den 8. december 2020, men i mailen fra den 18 december 2020 – 10 dage senere – så er der i øvrigt ikke tale om en sætningsskade mener DBF.

Årsagen til at det alene er de indvendige revner, som dækkes oplyser DBF skyldes, at disse revner ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Er det argumentet – og det kan vi se at det er – så forstår vi ikke, at de udvendige tidligere reparerede revner og de nye ud- og indvendige revner ikke også er omfattet af tilstandsrapporten, idet de heller ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Der er i øvrigt flere revner end beskrevet af taksator i hans tilbagemelding til ejerskifteforsikringen.

## **DBF mener at de forholdsvise nye ydervægge mangler vedligeholdelse**

Og igen beskriver DBF yder- og indervægge som værende med manglende vedligeholdelse gennem 3-4 år. Det er i princippet sagen underordnet, idet vi taler om en sætningsskade og en sådan lader sig i øvrigt ikke udbedre gennem den almindelige vedligeholdelse man som boligejer har.

Hvis DBF endelig kunne gøre manglende vedligeholdelse gældende, så ville det være sælgers manglende vedligeholdelse. Jeg henviser til at tilstandsrapporten oplyser, at **ejendommen er i flot stand, vel vedligeholdet og pæn istandsat**. Det støtter ikke op om DBF's påstand.

Jeg minder igen om, at det ikke er mange år siden, at ejendommens murværk er totalt istandsat efter en større brandskade og at det i sig selv efterlader en vedligeholdelsesbyrde der ikke er lige så tung, som hvis der var tale om de oprindelige ydervægge stående uforandrede gennem 140 år.

Derudover skyldes sætningsskaden forhold, som var til stede på det tidspunkt, hvor min klient købte ejendommen, hvilket de tidligere reparerede sætningsskader dokumenterer.

Endelig henholder DBF sig igen til husets alder og at der er tale om ældre sætningsrevner, men de er ikke ældre allerede af den grund, at der er sket en omfattende istandsættelse efter brandskaden. De reparerede sætningsrevner kan derfor maksimalt være fra istandsættelsestidspunktet i 2005/2006, hvor bygningen gennemgik en omfattende udbedring efter en større brandskade.

### **Klageafdelingen hos DBF har ikke ønsket at svare på klagen**

Uagtet jeg i en tidligere mail har sendt en klage til DBF med CC til klageafdelingen med orientering om, at sagen ville blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring, er vi fortsat helt uden svar fra selve klageafdelingen. Men DBF's skadeafdeling henviser i deres svar til klageafdelingen selv om de er bekendt med at klagen i forvejen også er sendt til klageafdelingen. Det er helt uforståeligt.

Idet der er klaget to gange over afgørelsen, som efter klagen og [klagerens repræsentant] involvering er ændret til en delvis dækning, og klagen også er sendt til klageafdelingen, må vi kunne gå ud fra, at det seneste svar på klagen fra skadeafdelingen er afstemt internt med klageafdelingen hos DBF.

### **Rådgiverbistand**

[Klagerens repræsentant] bistand – inden klagebrevet til Ankenævnet for Forsikring – har medført et tilsagn om en delvis dækning.

Bistanden har inden klagen til Ankenævnet for Forsikring bestået i følgende:

- Gennemgang af sagens bilag, herunder byggesagsmappens oplysninger
- Byggetekniker ... fra [klagerens repræsentant] gennemgang af de foreliggende byggetekniske oplysninger
- Formulering af flere henvendelser med argumentation til DBF.

Prisen for det udførte arbejde med sagen inden ankenævnsklagen er 2.800 kroner inklusive moms.

Min klient beder om, at dette beløb erstattes af ejerskifteforsikringen, fordi vores involvering har ændret resultatet i skadesagen. Jeg henviser til kendelse 95336 om samme problemstilling.

Selskabet afviste dækning første gang den 5. marts 2019.

Selskabet var bekendt med klagers utilfredshed, da det anden gang redegjorde for vurderingen den 14. oktober 2020, hvor selskabet henviser til at kunderne kan henvende sig til selskabet, hvis de ikke er enige.

Vi må bare erkende, at der dels ikke altid kommer svar, hvis der klages til selskabet og at selskabet gennem flere år sædvanligvis har udvist helt usædvanligt lange ekspeditionstider som ikke ses hos andre forsikringselskaber, som vi har sager med."

Selskabet har i brev af 9/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

## **"1. Indledning**

Sagen omhandler revner i indervæg omkring vindue i stuen samt udvendig reparation af revner i pudset og malet murværk.

## **2. Sagsfremstilling**

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., og forsikringspolice trådte i kraft 28. august 2016.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr skade (dog 5.000 kr. ved basisdækning) og 35.000 kr. i alt i løbetiden (bilag 1).

Klager fremsendte sin anmeldelse d. 14. februar 2019 (bilag 2), hvorefter forholdet blev besigtiget d. 28. februar 2019 (notat bilag 7 samt fotos fremlægges som bilag A).

Selskabet hører ikke yderligere fra klager i perioden efter afgørelsen af 5. marts 2019 (bilag 3) og indtil [klagerens repræsentant] indtræder i sagen 1,5 år senere d. 29. september 2020 (bilag 4), og beder selskabet fremsende kopi af sagens materiale.

Orientering omkring sagen og det ønskede materiale fremsendes af selskabet (bilag 6), hvorefter [klagerens repræsentant] fremsender klage over afgørelsen d. 25. oktober (bilag 8), og selskabet tilbyder at sende murerfirma ud for en revurdering af afgørelsen.

I forlængelse af murerfirmaet ... besøg, tilbyder selskabet rent kulancemæssigt dækning iht. denne vurdering og pris, som også er udførligt beskrevet i mail til [klagerens repræsentant] (bilag 10).

Selskabet modtager mail fra [klagerens repræsentant] af 18. december 2020, med vedhæftet brev dateret 10. december 2020 (bilag 11 og 12), der besvares ved mail af 22. december 2020 (bilag 13).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for forsikring.

## **2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Der er tale om en ejendom opført i 1877, med murede facader, der er pudset og malet.

Selskabet har som tidligere beskrevet haft murerfirmaet ... til at undersøge de anmeldte forhold (bilag 10).

### Selskabets undersøgelse og vurdering af de anmeldte revner

Selskabet har som tidligere beskrevet haft murerfirmaet ... til at undersøge de anmeldte forhold (bilag 10).

Murermester ... har oplyst, at de pågældende revner i gipsloftet er i pladesamlingerne, hvilket skyldes manglende finish og omhu i tømrer- og malerarbejdet.

Revnerne er således af kosmetisk karakter, idet de ikke har betydning for loftets funktion, eller medfører nogen skaderisiko. Det er således ikke et forhold, der nævneværdigt nedsætter husets brugbarhedsværdi.

For så vidt angår de 3-4 revner i væggen, så oplyser mureren, at de stammer fra ældre sætninger i fundamentet, som det ligeledes kan ses på udvendig væg samt sokkel. Han oplyser endvidere, at der henset til husets alder ikke er noget usædvanligt i det, og at en reparation vil kunne udføres for 10.000 kr. inkl. moms.

På baggrund af ovenstående tilbyder selskabet rent kulancemæssigt dækning af udgifter til denne reparation, i forsøget på at opnå en mindelig løsning af sagen.

Udvendigt ses der ifølge muren at være foretaget reparation, af de revner der står nævnt i tilstandsrapporten, som så er blevet synlige igen.

Der er i øvrigt ikke noget der tyder på, at revnerne går ud over, hvad klager med rimelighed måtte forvente, på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Uanset om man vælger at overfladereparere eller kradse revnerne ud, så må det forventes at de løbende vil komme igen. Husets murværk er 140 år, og der må derfor forventes løbende vedligeholdelse af sådanne revner i pudset og malet murværk.

På det foreliggende grundlag finder selskabet det ikke godtgjort, at revnerne kan siges at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af ovenstående mener selskabets heller ikke, at der af klager er frembragt noget i sagen, der giver rimelig grundlag til at betvivle murerfirmaets undersøgelse og vurdering.

På den baggrund finder vi heller ikke grundlag for at tilbyde yderligere undersøgelser, men klager skal som tidligere oplyst i sagen være velkommen til at vende tilbage, såfremt der skulle fremkomme sådanne nye konkrete oplysninger i sagen.

## Rådgiveromkostninger

Det står naturligvis klager frit for at lade sig repræsentere, men der har ikke under sagens behandling været fremsat krav vedrørende sådanne udgifter, der således først gøres gældende i forbindelse med indbringelsen for Ankenævnet.

Selskabets tilbud om dækning er, som det direkte fremgår af korrespondancen, rent kulancemæssigt i forsøget på at nå en mindelig løsning. Der er således ikke tale om, at selskabets oprindelige afgørelse er juridisk uholdbar.

Det er heller ikke vores opfattelse, at [klagerens repræsentants] klage og øvrige henvendelser har været nødvendig eller bidraget afgørende til sagen. Der henvises i den forbindelse til selskabets vejledning til klager (bilag 6).

Hvorvidt bistand fra tredjepart er omfattet af forsikringens dækningsomfang fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Den tekniske bistand der har været i sagen er den, der er ydet af [murerfirma], der som bekendt er rekvireret og bekostet af selskabet.

Det er således selskabets opfattelse, at der ikke er grundlag for dækning heraf.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb, men at det tilbudte kulancemæssige beløb var selskabets forsøg på at nå en mindelig løsning.

Efter selskabets opfattelse har klager ikke frembragt oplysninger, der giver grundlag for at betvivle at [murerfirma] undersøgelse og reparation skulle være utilstrækkelig.

På den baggrund finder selskabet heller ikke grundlag for at skulle rekvirere yderligere undersøgelser."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants brev af 12/4 2021. Klagerens repræsentant har i brev af 2/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vedhæftet sender vi skønsmandens erklæring, hvoraf det fremgår, at skadeteksten i tilstandsrapporten ikke er retvisende.

Som ankenævnet kan se, så er det skønsmandens opfattelse, at omfanget af revner efter skønsmandens opfattelse vil kræve en geoteknisk undersøgelse af funderingen af facaderne for at fastslå en korrekt udbedring af revnerne.

Undersøgelsen skal afklare om det er tilstrækkeligt blot at eftergå revnerne i gen og eventuelt supplere med ekstra strittere (armering) eller om det vil kræve en direkte efterfundering af facaderne.

Det er den undersøgelse som klager tidligere har bedt om, at selskabet betaler for og det fastholder klager, da klager har sandsynliggjort at der er en igangværende sætning på ejendommen, som i øvrigt heller ikke blev retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

**Ved skønsforretningen konstaterede skønsmanden en ny skade på grund af manglende sålbænk**  
Der er tale om 1. sals vindue og facadereparationen foregår derfor i 1. sals højde og udvendigt, hvorfor det kræver stillads, at få udført murerarbejdet.

Der skal monteres en sålbænk og facaden skal repareres, da den fugt der har ophobet sig i facaden og løsnet pudsens er årsag til en større skade på facaden/gavlen. Efter reparationen skal facaden malerbehandles med et egnet produkt, der matcher farven på de andre facader.

Skønsmanden har ikke i sin erklæring medtaget malerbehandling efter oppudsningen af facaden eller stillads, men det siger sig selv, at det ikke er stillads håndværkeren at arbejde i 1. sals højde på en stige med arbejder som nedtagning af løst puds, oppudsning af murværk.

Endvidere bør klager ikke stå tilbage med en facade med en stor opmuret plamage på facaden, der næppe kan dækkes via indfarvet puds, men derimod kræver en maling med et egnet produkt. Der bør malerbehandles fra hjørne til hjørne, som der er almindelig praksis efter skaders udbedring.

...

**Herudover har klager følgende kommentar til skønserklæringen om sætningsskaderne:**

...

Klager mener at der er tale om mere end 4-5 indvendige revner og vedlægger fotodokumentationen for dette og her ses 3 andre revneområder end hvad fremgår af skønsmandens fotos og erklæring.

Klager er obs på, at skønsmanden naturligvis ikke kan vedhæfte alle de mange fotos, men mener også at der er forskel på om der er 4-5 indvendige revner eller om der er 7-8 indvendige revner:

...

Udvendigt mener klager, at revnebilledet ikke er retvisende i skønserklæringen, fordi der er mange og store revneforløb gående over flere bygningsdele.

...

Ud over skaden fra manglende sålbænk, er her også en sætningsrevne

Skaden fra den manglende sålbænk ses i feltet under vinduet.

...

Der er masser af revner såvel tidligere reparerede som revner opstået efter sælgers udbedring

...

Revner der breder sig ud over flere bygningsdele er som udgangspunkt alvorlige revner, fordi der er tale om skade på en bygningsdel, der går ud over en anden tilstødende bygningsdel.

Det er dog samtidigt også således, at der kan trænge vand ind gennem revnerne og det kan opfugte i sokkel og facade under rette vejrforhold. Endvidere er der faldet pudsstykker af facaden nogle steder, hvilket også giver adgang for at nedbør kan tilføres ved rette vejrforhold. Reelt er der risiko for skade på andre bygningsdele af de anførte grunde.

Soklens revner fortsætter op i facaderne og således breder skaderne sig over flere bygningsdele.

Den bygningssagkyndige overså også at der manglede sålbænk og den ret store følgeskade heraf og det underbygger klagers påstand om et mindre omhyggeligt gennemsyn er sket uden den dialog med sælger der burde finde sted og den skærpede opmærksomhed på sætningsrevnerne som var nødvendig på grund af sælgers oplysninger.

Det mindre omhyggelige eftersyn er den pris som klager nu betaler for, idet der er mange og større revneforløb i bygningen, der breder sig over flere bygningsdele udvendigt og også ses 7-8 steder indvendigt lige som facaden er med en større skade på grund af den manglende sålbænk.

Klager må derfor fastholde klagen og at ejerskifteforsikringen bør erstatte at der udføres en geoteknisk undersøgelse med henblik på at få afklaret, hvad der skal til for at få sætningerne standset samt en rimelig og tilstrækkelig udbedring af revneforløbene.

Ligeledes bør ejerskifteforsikringen erstatte en udbedring af den nye og nu her anmeldte manglende sålbænk og følgeskaden her af. Hvis selskabet mener at der ikke skal stillads til for at udbedre murerarbejdet i 1. sals højde beder vi om, at selskabet dokumenterer denne påstand."

Nævnet har fået forelagt selskabets og klagerens repræsentants breve af henholdsvis 29/6 2021 og 8/7 2021. Selskabet har i brev af 21/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har brugt en del tid på at undersøge både ejendommen og dens historie for at kunne fremkomme med bemærkninger til [klagerens repræsentants] ... oplysninger og krav i sagen.

Seniorkonsulent ... har genbesigtiget ejendommen. Hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag B**.

Konsulenten har fundet en række luftfotos af ejendommen fra 1953, 1999, 2002, 2004-06, 2005 samt 2021 for at kontrollere og dokumentere de observationer, han har foretaget under sin besigtigelse – de fremlægges som **bilag C, D, E, F, G og H**.

Jeg har desuden indhentet byggemappen fra ombygningen i 2005 – den fremlægges som **bilag I**.

Ejendommens historik

[Klagerens repræsentants] forudsætninger om husets historik er forkerte. I de supplerende oplysninger til den oprindelige klage er indklippet dele af byggesagen fra 2005/06, bl.a. en tegning, der viser en tilbygning. Der er *ikke* bygget en tilbygning til huset.

Vores seniorkonsulent har foretaget en blotlægning af den øverste del af fundamentet. Det er udført af marksten /sylvsten. Se konsulentens notat og foto 10.

I byggesagen fra 2005 (bilag I) ses flere byggeansøgninger/projekter.

Efter branden (2004) søgte ejeren (sælgers sælger) om tilladelse til at nedrive stuehuset og opføre et Trelleborg hus. Der gives tilladelse til nedrivning, men afslag på at opføre Trelleborghuset (marts 2005).

I april 2005 søges om et nyt projekt, med opførelse af en tilbygning (den tegning [klagerens repræsentant] har indsat i klagen stammer fra den ansøgning). Tilladelsen gives, men byggeriet bliver aldrig udført.

I stedet fremsendes et revideret byggeprojekt (februar 2006), hvor 1. salen søges inddraget til beboelse. Det er dette projekt, der gennemføres. Den del, hvor tagkonstruktionen brændte, genopføres med saksespær og loft til kip. Se bilag I, hvor byggesagshistorikken fremgår af forsiden. Der henvises desuden til det første afsnit af bilag B, hvor vores konsulent beskriver ejendommens opbygning.

Vores konsulent beskriver, at det alene er tagkonstruktionen, der er genopført. Han vurderer, at de oprindelige ydermure er bevaret. Han har indhentet et luftfoto fra 2005, hvor man kan se ydermure, men intet tag (brændt ned) på den del af huset, som nu er udført med saksespær.

Ved sammenligning af alle de gamle luftfotos ses også, at ejendommens grundplan er det samme. Det ses desuden at der hele tiden har været tagetage, som formentlig har været udnyttet med loftsrums/kornloft/ karlekammerværelser, som man ofte havde i landejendomme fra den tid.

Afgørende for Nævnets vurdering af denne sag er, at fundamenterne er de oprindelige fra 1877, og at de i nu 144 år har båret vægten af ejendommen.

## Revnedannelserne /sætningsrevner

Jeg forstår [klagerens repræsentants] klage sådan, at den drejer sig om revner i facaderne (udvendigt og indvendigt) og nu også en manglende sålbænk. Jeg vil derfor ikke kommentere yderligere på lofter og revner i overgange til lofter, som tidligere har været et tema (behandlet i vores afgørelse fremlagt som bilag 10).

[Klagerens repræsentant] mener, at der er tale om aktive sætningsrevner og ønsker at DBF skal betale for en geoteknisk undersøgelse.

Efter genbesigtigelsen fastholdes det, at der ikke er tale om aktive sætningsrevner, som bør undersøges yderligere. Der er tale om bevægelsesrevner i et gammelt hus, der står på syltsten.

Fundamenterne er de oprindelige fra 1877. Ydermurene er formentlig de oprindelige – også der hvor branden var (se luftfoto fra 2005 – bilag G).

Førstesalen i den ene ende af huset er indrettet til beboelse i 2006/07. Der har dog hele tiden været 1. sal på ejendommen (loftsrum), og der er ingen grund til at tro, at der er lagt yderligere vægt på fundamenterne. Det ses i byggesagen, at der er taget højde for forstærkning af etageadskillelsen ved inddragelsen af førstesalen til beboelse.

I den del af huset, der brændte ned, er taget genopført med saksevær og loft til kip. Der er her ved ikke lagt mere vægt på fundamenterne – tværtimod, der har formentlig været tagrum/loftsrum med etageadskillelse tidligere.

Konsulenten oplyser, at sakseværkonstruktionen kan trykke lidt på ydervæggene og skabe de revner der ses indvendigt øverst mod tagkonstruktionen. Det er en lovlig og sædvanlig konstruktion. Vi har dækket en udbedring af de indvendige revner.

Revnerne udvendigt skyldes ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion. Fundering på syltsten giver naturlige bevægelser og alle gamle ejendomme fra den tid ses med bevægelsesrevner. Øverst i gavlene opstår revner fordi den oprindelige tagkonstruktion ikke er udført med vindafstivning. Konsulenten vurderer, at tagkonstruktionen er genopført efter branden og heller ikke med vindafstivning.

En tidligere ejer har tyndpudset ejendommen, formentlig for at opnå et 'stramt' og nyt look. Det er ikke nødvendigvis en god ide, da moderne tyndpuds udføres med 'hårde' materialer, som arbejder dårligt med de naturlige bevægelser, der sker i et gammelt hus. De revner som naturligt opstår i de gamle ydervægge, slår igennem tyndpudsen.

Tyndpuds af ejendommen er dog ikke en fejl. Men en meget vedligeholdelseskrævende konstruktion. Revner skal eftergås og udbedres, ellers udvikler de sig, som det tydeligt ses på den forsikrede ejendom, som blev overtaget i 2016 og nu fremstår med mange revner, som ikke er udbedret.

En ejer af en gammel ejendom kan ikke forvente, at den fremstår flot og skarpt længe efter overtagelsen heller ikke selvom den er nyistandsat før købet. Selvom ejendommen fremstod med ny puds, vil den kræve løbende vedligeholdelse.

Udførelse af en ny, moderne konstruktion (tyndpuds) på en gammel konstruktion (ydervægge på syltsten) kræver meget vedligeholdelse og ofte mere end man ønsker. Det samme gælder f.eks. maling på kalk: moderne materialer på en ældre konstruktion/materialer skaller af og skal vedligeholdes.

Her vil puds-skaderne hurtigt forværres, hvis de ikke udbedres.

Der henvises i det hele til seniorkonsulentens notat og fotos.

Revnerne i pudsen, samt revnerne indvendigt skyldes ikke, at jorden under huset sætter sig (aktive sætningsrevner). Ejendommen er i vater (relativt for en gammel ejendom) og jordbunden har været udsat for konstant tryk af ejendommens vægt siden opførelsen i 1877.

Revnerne skyldes naturlige bevægelser (syltsten og manglende vindafstivning), som 'slår igennem' de tyndpudsede facader.

Når skønsmanden i Nævnenes Hus skriver at årsagen til revnerne skal afklares ved en geoteknisk undersøgelse, skyldes det, at han ikke har foretaget de undersøgelser, vores konsulent har. Skønsmanden har forudsat er huset er tilbygget/ombygget men uden at undersøge hvordan. Han har ikke undersøgt at ejendommen står på de oprindelige fundamenter/ydervægge og med oprindelig grundplan og vægt. Forelagt vores undersøgelser vil skønsmanden formentlig være enig med vores konsulent i, at sætninger skyldes bevægelser fra de gamle marksten (syltstensfundament).

På baggrund af konsulentens undersøgelser og oplysningerne i byggemappen ser vi ingen grund til foretage en geoteknisk undersøgelse af jordbunden under syltstenene. Det er ikke godtgjort, at revnerne skyldes andet end bevægelser fra det oprindelige syltstensfundament.

Hvis vores kunde selv foretager en geoteknisk undersøgelse, der viser, at bevægelserne skyldes andet end at ejendommen står på syltsten, og noget som falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang, betaler vi naturligvis også for undersøgelsen.

## Manglende sålbænk

Jeg forstår [klagerens repræsentant] sådan, at man ikke mener, at skønsmanden i Ankenævnet for Huseftersyn har opgjort erstatningen korrekt, da der mangler udgift til stillads og maling.

Vores konsulent oplyser, at udbedringen gøres ved at almindeligt bukkestillads, som en håndværker har i sin 'værktøjsskabe'. Derfor afsættes der ikke særskilt post hertil. Konsulenten har opgjort udgiften til maling. Kosmetiske forskelle mellem nyt og gammelt erstattes ikke – så forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6.

Vi forventer at vores kunde søger erstatning hos den bygningssagkyndige. I det omfang der lides et tab herudover, erstatter vi det naturligvis under den tegnede ejerskifteforsikring.

## Afgørelse fra Nævnenes hus

[Klagerens repræsentant] bedes fremlægge afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige samt oplyse, om en eventuel erstatning er søgt inddrevet hos den bygningssagkyndige.

Afgørelsen af denne klage bør afvente dette."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet begynder deres svar med at skrive om en tilbygning som ikke er der. Den har intet med klagen at gøre. Klagesagen drejer sig om sætningsskade på beboelsesbygningen.

Klager mener ikke, at alle selskabets luftfotos er særligt relevante, fordi ingen betvivler vel at bygningen har stået, hvor den står og set ud som den har set ud de respektive år. Bygningen har været udsat for en større brandskade. Det klager gør gældende er, at de resterende ydermure – fordi nogen skulle antageligt have været helt væk, men andre bestod i stærkt skadet form – er henholdsvis genopført og omfattende renoveret ind- og udvendigt ud over at der er udført beboelse på 1. salen på eksisterende fundament.

Det virker som om selskabet ikke har læst klagers indlæg.

Der er intet hverken nyt eller overraskende i, at bygningen er opført på eksisterende fundament. Det har klager ikke påstået at bygningen ikke er. Også her ville det være ønskeligt, hvis selskabet ikke fremlagde dette som om klager havde påstået det modsatte. Det er ikke tilfældet.

Den omstændighed at det tidligere har været nødvendigt at indmure 'strittere' for at forsøge at holde sætningsrevnerne bedst muligt sammen i forbindelse med den nyere udbedring af sætningsrevner inden salget bekræfter efter klagers opfattelse, at der er tale om mere end almindelige smårevner, idet man ikke reparerer med 'strittere', hvis der blot er tale om mindre og ubetydelige revner.

'Stritterne' er åbenbart ikke tilstrækkeligt for at undgå yderligere sætninger i bygningen.

Det er væsentligt at bemærke, at skønsmanden ikke mener, at revnerne var der på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse og på den baggrund får klager ikke medhold i den del af klagen over den bygningssagkyndige. Det skyldes således ikke, at der ikke skulle være sætningsskader.

Skønsmanden udtaler, at han mener der er et behov for en undersøgelse for at fastslå om funderingen bør forstærkes:

...

Det er således skønsmandens vurdering, at det kræver en geoteknisk undersøgelse at finde ud af om funderingen af bygningen er tilstrækkelig som bygningen fremstår i dag, så det kan klarlægges

om der reelt bør ske en efterfundering af facaderne eller om man kan nøjes med at supplere udbedringen af sætningsrevnerne med ekstra såkaldte 'strittere'.

Med dette efterlader skønsmanden ikke nogen tvivl om, at der bør ske en udbedring af sætningsrevnerne, men at en korrekt udbedring kræver en korrekt undersøgelse af årsagen til sætningsrevnerne.

Der er tilsyneladende enighed mellem selskabet og klager om, at der opføres en 1. sal efter brandskaden i 2005/2006 med deraf følgende vægtforøgelse for den eksisterende fundering.

Det er fundamentets primære opgave er, at give et stabilt underlag, der kan sikre huset mod skadelige bevægelser. Også selv om fundamentet er syldsten, da det altid har været formålet med et fundament uanset alderen. At der så ikke er blevet efterfunderet i forbindelse med den omfattende udbedring af en større brandskade for få år siden er umiddelbart en byggefejl, der giver klager problemer med bygningens holdbarhed.

Selskabet skriver da også selv i deres seneste svar:

*'Årsag til revnedannelser må dels tilskrives bevægelse stammende fra utilstrækkelig fundering, dels bevægelse stammende fra tagkonstruktionen'.*

Det er klagers opfattelse, at der **ikke** i forbindelse med genopførelsen og den totale gennemgribende reovering efter brandskaden, hvor ydermurene blev henholdsvis genopført og ydermurene ind- og udvendigt udbedrede efter brandskaden og vægtforøgelsen ved at ud- og opføre 1. sal er taget tilstrækkeligt hensyn til om funderingen er stærk nok til den 'nye' bygningens udførelse.

Således er der tilsyneladende også enighed mellem selskabet og klager om, at et syldstensfundament i det ældre hus burde have været forstærkes ved ændringen og øgningen af beboelsesarealet.

Et tomt loftsrums har ikke samme belastning for bygningen, som et loftsrums får, når det isoleres og opmures indvendigt med henblik på beboelse ligesom der udføres skillevægge og monteres mange vinduespartier i begge sider af tagkonstruktionen, isoleres, udføres gulvbelægninger beregnet for pænere beboelse og så videre – ikke at forglemme et nyt tungt rum i form af et badeværelse. Klager skal ikke kunne sige om ikke også der kan være sket en vægtforøgning ved den nye tagkonstruktion, men ellers er der rigeligt andet der vægtforøger i den nyere 1. sal.

At loftsrums rummet inden indretningen til beboelse i 2006/2007 måske skulle have været benyttet til/været udnyttet med loftsrums/kornloft/ karlekammerværelser er rent gætværk fra selskabets side. Det fremgår klart af byggesagsmappen, at der var tale om et uudnyttet loftsrums:

...

Og selv om der havde været indrettet fx et karlekammer tidligere over beboelsen, så var det typisk i sin indretning langt mere simpelt end en beboelse indrettes i nyere tid, hvor krav i gældende bygningsreglement skal overholdes.

Ovennævnte udnyttelse af 1. salen er en ikke ubetydelig vægtforøgelse i bygningen. Dette sker tilsyneladende uden nogen form for forstærkning af fundamentet. Klager mener ikke at have påstået, at det eksisterende fundament er anderledes end det oprindelige fundament.

Fotos neden for viser de omfattende ændringer bygningen har gennemgået stående på det oprindelige fundament.

...

Kan en køber af en nyere gennemrenoveret bygning med rette forvente, at der løbende sker sætningsskader i et omfang som det er tilfældet her, hvor ydermure er henholdsvis fornyede og genopbyggede på ny? Næppe.

Kan en køber forvente, at de reparerede sætningsskader ikke er repareret andet end overfladisk i murværket, når sælger i sælgeroplysningerne skriver, at der er sket reparation? Næppe, en ukynlig køber vil lægge til grund, at der er tale om en tilstrækkelig reparation og aner ikke noget om, at vægtforøgningen fra den nyere 1. sals beboelse måske kan være årsagen til sætningerne i bygningen, fordi den eksisterende fundering ikke er beregnet til dette.

Må en køber på baggrund af sælgeroplysningen ikke med rette kunne forvente, at reparationen er sket, som en sætningsskade bør udbedres, altså både i forhold til jordbundsforhold, fundament og ydermure? Jo, umiddelbart har en køber ikke grund til at tro andet ud fra oplysningerne – og især når sælger oplyser til køber, at sælger selv er ...

Køber – som er et ungt par uden byggeteknisk indsigt – fæstede lid til de oplysninger som fremgik af tilstandsrapporten og til at huset så pænt ud. Det er jo også sådan at det skal være i den ideelle verden.

Her til kommer, at selskabet tilbød at forsikre ejendommen vel vidende at det oprindelige opførelsesår var 1877 og således klinger det hult, at de nyere udførte ydermure, hvoraf nogen er nyopførte og nogen er gennemgribende reparerede ind- og udvendigt efter en stor brandskade skulle kunne sidestilles i det hele med en ældre bygning fra 1877. Det er reelt kun fundamentet som er tilbage fra 1877. Ydermurene skulle gerne være relativt nye og opfylde de krav, der gælder til ydermure, herunder isoleringskrav, i henhold til det bygningsreglement som var gældende på tidspunktet for genopførelsen/udbedringen.

Fundamentet er det samme som tidligere og der er væsentligt vægtforøget uden at forstærke fundamenterne, hvilke skønsmanden bekræfter er en sandsynlig forklaring på sætningsskaderne og at det bør undersøges nærmere via en geoteknisk rapport. Vægtforøgelsen og en eventuel yderligere ændret indretning, som vi ikke nærmere kan forklare, fx flytning af indvendige skillevægge etc. burde være tænkt ind ved genopbygningen af bygningen og udnyttelsen af loftsrummet, idet den oprindelige syldstensfundering kun var beregnet for stueplansbeboelse og et tomt loftsrum.

...

Der foreligger en statisk beregning, men kun af stålbjælken. Ingen har bekymret sig om, hvorvidt fundamentet kan holde til den ekstra belastning:

*'Teknik- og Miljø har den 2. juli 2007 modtaget statisk beregning på en stålbjælke i relation til etablering af beboelsesareal på 1. sal på ovennævnte ejendom'.*

Klager kender ikke husets tidligere indretning, men det fremstår indvendigt i dag meget langt fra den indretning med mange mindre rum i stueplan, som man typisk havde i tidligere tider på mange almindelige mindre gårde som denne.

Sælger oplyser i tilstandsrapportens sælgeroplysninger at være ... og at arbejdet er udført som selvbyg. Således har sælger tilsyneladende ikke skænket vægtforøgelsen på det oprindelige fundament mange tanker i forbindelse med genopførelsen. Sælger har i hvert fald valgt ikke at forstærke fundamentet:

...

Således kan ydervæggene ikke med rette sidestilles 100% med ydervægge fra 1877 allerede af den grund, at ikke alle ydervæggene er de oprindelige længere og de enkelte vægge blev tilbage blev genopbygget og ændret så de ikke længere svarer til 1877-modellen efter at der er sket en total og omfattende ind- og udvendig renovering, hvor der blandt andet også er eller burde være isoleret i henhold til kravene her til på udførelsestidspunktet. Der var ingen krav til isolering m.m. i 1877, men det var der i 2006/2007.

Selskabet vil naturligvis gerne have bygningen vurderet i klagesagen som var den en oprindelig bygning fra 1877 i håb om, at ankenævnet afviser klagen.

Det kan undre klager, når selskabet samtidigt anerkender, at der ikke er udført efterfundering i forbindelse med genopbygningen efter brandskaden, herunder også udnyttelsen af 1. salen til beboelse.

Ligeså anerkender selskabet, at spærkonstruktionen efter genopbygningen hviler af på en sådan måde, at det giver revner i ydervæggene.

Og selskabet anerkender, at der mangler vindafstivning.

Selskabet skriver, at:

*'Konsulenten oplyser, at saksespærkonstruktionen kan trykke lidt på ydervæggene og skabe de revner der ses indvendigt øverst mod tagkonstruktionen. Det er en lovlig og sædvanlig konstruktion. Vi har dækket en udbedring af de indvendige revner'.*

Det fremgår af selskabets mail fra den 8. december 2020, at:

*'Da revnerne i indervæggene slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil vi dog kulancemæssigt tilbyde dækning til en reparation af de 3 – 4 revner i indervæggene'.*

Kulanceerstatning er som bekendt erstatning for en ikke dækningsberettiget skade. Klager er af den opfattelse, at der her er en dækningsberettiget skade og at et beløb på 10.000 kroner ikke er tilstrækkeligt for at udbedre skaden, uanset om det skyldes saksespærkonstruktionen 'trykker lidt' på ydervæggene og giver revner eller om det skyldes mangelfuld efterfundering i forbindelse med udførelsen af en tungere 1. sal end der tidligere var i bygningen eller begge dele.

Selskabet har således ikke anerkendt at erstatte en dækningsberettiget skade, men tilbød kulant et helt utilstrækkeligt beløb til udbedring af indvendige revner på 10.000 kroner minus selvrisko = 5.000 kroner til at udbedre indvendige revner, hvilket ikke rækker til en tilstrækkelig udbedring og efterfølgende maling, idet der er indvendige revner på alle væggene i den store stue.

Selskabet skriver:

*'Øverst i gavlene opstår revner fordi den oprindelige tagkonstruktion ikke er udført med vindafstivning. Konsulenten vurderer, at tagkonstruktionen er genopført efter branden og heller ikke med vindafstivning'.*

Selskabet skriver også:

*'Revnerne skyldes naturlige bevægelser (syltsten og manglende vindafstivning), som 'slår igennem' de tyndpudsede facader'.*

**Således anerkender selskabet, at der er udført ombygningsarbejder på det eksisterende fundament uden efterfundering, at spærkonstruktionen forårsager revner samt at der mangler vindafstivning, hvilket skader bygningen.** Ikke en gang de tidligere indmurede 'strittere' kan holde bygningens sætninger i ro.

Da tagkonstruktionen blev genopført, så burde det naturligvis ske med tilstrækkelig vindafstivning, idet det af nyere tiders bygningsreglementer fremgår, at der skal bygges så byggeriets udførelse ikke medfører skader på bygningen.

Således bør den manglende vindafstivning erstattes udbedret enten under basisdækningen, fordi konstruktionen har medført skade på bygningen eller også under udvidet dækning, idet der er krav om vindafstivning i bygningsreglement, som var gældende ved genopførelsen.

Selskabet skriver også i konsulentens notat, at:

*'Man har formentligt pudset huset for at give det et mere moderne udtryk'.* Så vidt køber er orienteret så har en omfattende brandskade ødelagt bygningen og nogen vægge blev så ødelagte at de er genopbyggede – andre er renoverede, men det siger sig selv at man som køber ikke kan have den fulde viden om, hvad der helt præcist er udført. Det er dog et faktum, at bygningen var så voldsomt skadet, at et helt nyt hus var på tegnebrættet.

Der er således ikke tale om, at man 'bare' formentlig har pudset væggene, idet der i 2005/2006 var helt andre krav til vægges konstruktion/opbygning end i 1877, fx isoleringskrav. Da en bygningsbrandforsikring dækker lovliggørelse, så har klager svært ved at forestille sig, at ydervæggene ikke er blevet renoveret med hensyntagen til dette. Byggetilladelsen er givet i henhold til BR98.

Er det tilfældet, at selskabet mener at ydervæggene ikke i forbindelse med udbedringen af brandskaden er op- og udført som de burde være det i 2005/2006, så kan der også ske at være en dækningsberettiget skade på den udvidede dækning. Det kan afhænge af selskabets svar.

Derfor spørger klager selskabet om selskabet fortsat er af den opfattelse, at ydermurene ikke er udført i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement BR98 i 2005/2006 i forbindelse med udbedringen efter den omfattende brandskade, men derimod er udført magen til og til dels også er den oprindelige ydervægge fra 1877 med den her nævnte udførelse?

Hvis ja, må selskabet gerne oplyse på hvilken måde selskabet mener at ydervæggene afviger fra de krav der stilles til udførelsen af ydervæggene ud- og indvendigt i henhold til BR98 i 2005/2006 siden selskabet mener, at ydervæggene efter genopbygningen ikke afviger fra/er anderledes end de ydermure, der oprindeligt blev udført i 1877.

Overordnet set så har selskabet accepteret at indtegne ejendommen og køber har betalt for den maksimale dækning der kan fås gennem en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos selskabet:

Klager har gjort, hvad han kunne for at forsikre sig bedst muligt hos selskabet mod skjulte skader i bygningen.

Hvis selskabet reelt er af den opfattelse, at alderen i sig selv ikke bør kunne medføre erstatning for skjulte skader i bygningen kan det undre, at selskabet valgte at give klager et forsikringstilbud om en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring på et omfattende renoveret og ombygget bygning, hvis selskabet umiddelbart ikke regner med at komme til at dække noget ved allerede på grund af den oprindelige alder, uanset hvornår en given bygningskonstruktion er udført.

### **Sælger oplyser til kommunen at forstærkning af fundamentet er nødvendigt**

Sælger bekræfter også, at det er nødvendigt at:

1. understøtte hele vejen rundt, hvilket sælger ikke får udført/gjort i forbindelse med renoveringen/genopbygningen
2. at udføre ny tagkonstruktion at genopbygge
3. at bygge nye vægge op i stedet for de gamle/oprindelige.

...

### **Sålbænk og følgeskader**

Hvad angår skaden opstået på grund af den manglende sålbænk vil klager indhente et tilbud på udbedringen inklusive afsluttende maling fra hjørne til hjørne og så må den udførende murer oplyse om det er muligt at udføre arbejdet fra et bukestillads eller det kræver et egentligt stillads og herunder prisen for arbejdets udførelse inklusive maling fra hjørne til hjørne.

Tilbuddet sendes til selskabet direkte, når tilbuddet haves.

### **Betaling af rådgiverbistand inden ankenævnsklagen**

Klager har via sin rådgiver været i dialog med selskabet et stykke tid inden klagen.

For gennemgang af sagen, korrespondance med selskabet, gennemgang af ankenævnspraksis, telefonisk dialog med klager, besigtigelse har rådgiver beregnet sig 5.500 kroner inklusive moms (4.400 kroner eksklusive moms) som er betalt af klager.

Det er trods alt et relativt beskedent beløb i en skadedialog, hvor klager ikke selv kunne tage dialogen med selskabet som først blot afviste, efterfølgende tilbud en lille ubetydelig kulant dækning for skader der burde være dækningsberettigede.

Ikke mindst når man nu i det seneste svar fra selskabet kan se, at selskabet selv konstaterer, at spærkonstruktionen giver skade på bygningen, at der mangler vindafstivning efter genopførelsen og at der er utilstrækkelig fundering for nu at bruge selskabets egne formuleringer om bygningen, bør selskabet anerkende at erstatte både en udbedring af forholdene og deres følger samt bistanden fra [klagerens repræsentant].

Dette beløb beder klager om, at selskabet refunderer klager. Fakturaen vedlægges. Vi henviser til fx ankenævnets kendelse 95336 herom.

### **Dette håber klager at opnå med klagen**

Klager ønsker med klagen at få dækket følgende via ejerskifteforsikringen:

1. Manglende vindafstivning i tagkonstruktionen udført 2005/2006, fordi det påvirker bygningen og bidrager til revner

2. Mener selskabet at ydermurene fortsat svarer i deres opbygning fuldstændigt til de tidligere ydermure inden brandskaden, da en lovliggørelse af ydermurene over den udvidede dækning, fordi der i 2005/2006 var andre krav til udførelse af ydermure end i 1877. Her venter vi på selskabets svar om, hvad selskabet reelt mener. Mener selskabet at ydervæggene svarer til de oprindelige ydervægge, så må klager gå ud fra, at der kan være et problem ved væggenes udførelse, idet der er isoleringskrav som i så fald ikke er opfyldt, hvis selskabet har ret i, at ydervæggene henstår præcis som de oprindelige ydervægge fra 1877. Hvis ydervæggene i det væsentligste er nyudførte med den krævede isolering og efterfølgende opbygning i forbindelse med den nye opbygning af ydervæggene, som klager mener ydervæggene har været igennem med enten hel og næsten hel udskiftning af ydervæggene, så svarer ydervæggene ganske enkelt ikke på nogen måde til de oprindelige ydervægge fra 1877.
3. Betaling af en geoteknisk undersøgelse med henblik på at fastslå om bygningen efter genopførelsen har behov for den forstærkning af fundamentet, som selskabet selv oplyser som værende en utilstrækkelig fundering
4. Erstatning for udbedring af sålbænken og følgeskader i henhold til den udbedring som håndværkeren mener der skal til udført fra enten bukkestillads eller alm. stillads alt efter hvad håndværkeren finder forsvarligt og inklusive maling fra hjørne til hjørne af den pågældende facade. Klager er naturligvis helt indforstået med, at erstatning fra den bygningssagkyndige modregnes og at selskabet ikke fratrækker selvrisiko, fordi en del af kravet erstattes af den bygningssagkyndige
5. Betaling af bistanden til [klagerens repræsentant].

Klager fremlægger gerne klagenævnets afgørelse og den følger derfor vedlagt."

Selskabet har i brev af 12/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"a) Ejendommens grundkonstruktioner:

Der er ikke opført en tilbygning. Grunden til at DBF udtalte sig om en tilbygning, er fordi [klagerens repræsentant] i klageskriftet havde indklippet en tegning fra en tidligere byggeansøgning med en tilbygning.

[Klagerens repræsentant] er altså nu enig i, at der ingen tilbygning er, og at ejendommen er fra 1877.

Ejendommens grundkonstruktioner er fra 1877.

Fundamenterne er de oprindelige, og der er tagetage med tegltagtag. Det ses af de tidligere luftfoto, at tagbeklædningen også tidligere har været tegl (tungt tag).

Der har hele tiden været 1. sal huset, den blev dog først godkendt til beboelse i 2006 (se byggesagen).

Ejendommen har været delvist nedbrændt.

[Klagerens repræsentant] udtaler sig en del om hvor meget der har været brændt ned, og hvor meget, der er genopbygget. Dette er *ikke* dokumenteret af klager.

Det vides ikke om det er de gamle oprindelige ydermure, og det har ikke været undersøgt. Der er ny tyndpuds udvendigt og indvendig beklædning, hvorfor det ikke kan ses, om ydermurene er de oprindelige.

DBFs konsulent vurderer dog, at det er de gamle ydermure, dels på grund af det luftfoto fra 2005, der viser ydermurerne men intet tag, og dels fordi han kan se, at døråbninger i soklen er bevaret – det ville man ikke have gjort, hvis man havde opført nye ydervægge.

b) Er der mere vægt på fundamenterne?

[Klagerens repræsentant] bruger mange ord på at tale om vægtforøgelse, og at det skulle være årsag til sætningsskader. [Klagerens repræsentants] forudsætninger er forkerte.

Seniorkonsulenten vurderer ikke, at der er vægtforøgelse på fundamenterne, og han er sikker på, at det ingen betydning har for revnedannelserne.

Ejendommens grundkonstruktioner er de samme, som de altid har været. Der har altid været seldeltag på, tagbelægningen har altid været tegl, og der har altid tagetage (etageadskillelse). Den vægt, der har ligget på fundamenterne er stort set den samme, og den har ligget siden 1877.

Det er korrekt, at man – i den ene halvdel af huset – har fået godkendt 1. salen til beboelse i nyere tid. I den anden del er loft til kip (den del, der nedbrændte) – her er ingen vægtforøgelse.

[Klagerens repræsentant] argumenter med at indretningen har forøget vægten på fundamenterne, bl.a. vægten af et badeværelse. Vi har ingen oplysninger herom, det har ikke været undersøgt. Vi har ikke fundet anledning til at undersøge det.

DBF konsulent vurderer ikke, at der er problemer med vægtbelastning af fundamentet. De revner, der ses i puds, skyldes ikke (ekstra) vægt på fundamenterne (se nedenfor). Vi har derfor ingen grund til at tro, at indretningen af 1. salen til beboelse (halvdelen af huset) i 2006, ikke skulle være lavet fint og uden problemer.

Bevisbyrden for, at der er sket en vægtforøgelse ved indretningen af 1. salen til beboelse, og at det har betydning for de fine revner, der er opstået i puds, er klagers.

Der er ingen tegn på at dette skulle være et problem, og klager har ikke – udover [klagerens repræsentants] mange ord – godtgjort at der skulle være et problem med ejendommens statiske stabilitet.

c) Er der sætningsrevner (aktive sætninger)?

Revnerne i puds er *ikke* sætningsrevner, der skyldes at jorden under fundamenterne sætter sig eller ikke er stabil. Ejendommen har stået i sin grundstruktur siden 1877 og evt. sætninger i jordlagene under fundamenterne er for længst sket.

Huset står i vater, der er ingen tegn på at der er aktive sætninger i jordbunden under huset.

d) Hvorfor er der revner?

I et gammelt hus fra 1877, der står på marksten, vil der opstå revner i ydermurene som følge af naturlige bevægelser. Det skyldes ejendommens sædvanlige (og lovlige) konstruktioner.

Når man tyndpudser et gammelt hus med en hård cementholdig puds, bliver pudsen en 'sladre-hank'. De bevægelser der sker i fundamenterne forplanter sig op i væggene og når overfladebe-handlingen er hård og uelastisk, revner pudsen.

Konsulenten oplyser, at revnerne er fine og mange – der er ikke tale om store, dybe sætningsrev-ner.

Havde huset ikke været pudset, ville der formentlig også have været revner. Det er helt sædvan-ligt at se revner i murværket på ejendomme fra 1877.

Indlægning af 'strittere' eller tenderstål sker, hvis man ønsker et bedre reparation af revner, så man undgår at de så nemt åbner sig igen, når naturlige bevægelser i huset sker (tag og syltsten). For at reducere den løbende vedligeholdelse. Stålet styrker murværket hvor de er, men nye rev-ner kan opstå andre steder. Ilægning af stål betyder ikke, at huset undergår aktive sætninger, som [klagerens repræsentant] argumenterer ligesom det ikke dokumenterer at en forstærkning af fundamenterne er nødvendig. Det dokumenterer alene, at en tidligere ejer har foretaget den lø-bende vedligeholdelse af huset ved en mere langvarig reparation af nogle eksisterende revner.

Ejendommen blev overtaget i 2016.

Det er ikke usædvanligt at skulle vedligeholde revner i tyndpudsede facader på at hus fra 1877 fem år efter overtagelsen.

## e) Manglende vindafstivning

Jeg har i det tidligere indlæg fået skrevet, at tagkonstruktionen er udført uden vindafstivning.

Det er en fejl.

Vores seniorkonsulent har ikke undersøgt det, men han vurderer, at det nye tag er lavet med vindafstivning. Se konsulentens notat, bilag B, nederst side 2.

Konsulenten oplyser, at den revne, der er i den ene gavl er opstået tidligere, som følge af at det gamle tag formentlig ikke havde vindafstivning.

Der henvises i det hele til konsulentens notat.

## f) Overholdelse af nyere bygningsreglement

[Klagerens repræsentant] udtaler mange gange og forskellige steder i det lange indlæg, at genop-bygningen af ejendommen efter branden skal overholde de regler, der var gældende i 2005/06. Bl.a. anfører [klagerens repræsentant] at væggene skal udføres og isoleres efter nugældende reg-ler.

Dette er ikke korrekt.

Reparation og genopførelse af eksisterende konstruktioner kræver ikke overholdelse af nyere bygningsreglement, jfr. Byggelovens §2.

[Klagerens repræsentant] udtaler sig også om lovliggørelsesdækning på brandforsikringen. Det er korrekt, at der – generelt – findes sådan en dækning på en bygningsskade-forsikring. [Klagerens repræsentant] generelle orientering herom bærer dog ingen vægt i den konkrete vurdering af denne sag.

Vi har ingen bevisfaste oplysninger om brandsagen fra 2005, vi ved ikke konkret hvor meget, der var brændt, hvordan genopbygningen præcist blev foretaget, ligesom vi ingen oplysninger har om brandforsikringsdækningen. Det er heller ikke nødvendigvis relevant – men vil [klagerens repræsentant] bruge det som argument i sagen for Nævnet, må det dokumenteres.

Det er ikke korrekt, når [klagerens repræsentant] skriver, at der er givet byggetilladelse efter BR-98 til genopførelsen efter branden. Det, der ligger bevisfast (ejendommens byggemappe) er, at der er givet byggetilladelse efter BR-98 er på ændring af 1. salens status til beboelse og at der samtidigt blev lagt nyt tag på den del som var brændt.

Der ligger ingen byggesag på genopførelsen af det nedbrændte, hvilket understøtter, at det ikke kræver byggetilladelse efter BL§2.

Det er klager, der skal bevise, at genopførelsen efter branden – herunder af evt. ydermure – krævede byggetilladelse, at kommunen krævede et nyere bygningsreglement overholdt, og at bygge-riet ikke overholder de relevante regler. Den bevisbyrde har [klagerens repræsentant] ikke løftet.

## g) Øvrige [klagerens repræsentant]-bemærkninger

[Klagerens repræsentant] fremsætter rigtig mange argumenter, som ikke er relevante og ikke er rigtige. Der er i det hele taget så mange ord i [klagerens repræsentants] indlæg, at vores kundes repræsentant ikke bidrager til oplysning af sagen. Det er svært at forstå, at [klagerens repræsentants] ejer, som selv har lang erfaring fra ansættelse i ..., og også pt. er ansat for ..., udtaler sig i sagen, som hun gør.

Det skal understreges:

- DBF er *ikke* enig i, at genopførelsen efter branden skal overholde nyere bygningsreglement. Bevisbyrden er klagers.
- DBF er *ikke* enig i, at der er vægtforøgelse på 1. salen som følge af godkendelsen til beboelse, og at der er problemer i forhold til stabilitet og bæreevne af fundamenterne. Bevisbyrden herfor er klagers.
- DBF er *ikke* enig i [klagerens repræsentants] gisninger om at indvendige vægge er flyttet eller nedtaget, og at det skulle være sket på en måde, at ejendommens stabilitet er kompromitteret. Der er intet bevis herfor, og igen tegn på skader der kunne indikerer noget sådant. Bevisbyrden herfor er klagers.
- DBF er *ikke* enig i at det fundamentet burde have været forstærket. Bevisbyrden herfor er klagers.
- DBF er *ikke* enig i, at en køber af et hus fra 1877 ikke må forvente revner i murværk. Heller ikke selvom huset løbende er renoveret og tyndpudset i nyere tid. Der findes utroligt meget (fast) praksis om renoverede gamle ejendomme og om pudsede gamle ejendomme, som vi håber [klagerens repræsentant] stadig kender til – også selvom ejeren af [klagerens repræsentant] i denne sag repræsenterer forsikringstager og ikke et forsikringsselskab.

- DBF er *ikke* enig i, at 'skønsmanden bekræfter, at en sandsynlig forklaring på sætningsskaderne' er vægtforøgelse. Det fremgår ikke af skønserklæringen, og [klagerens repræsentants] oplysning herom er forkerte.
- [Klagerens repræsentants] betragtninger omkring tegning af en 10 årig, udvidet ejerskifteforsikring har ingen relevans for klagers sag. Klager skal konkret bevise, at revnerne i tyndpudsen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
- [Klagerens repræsentants] indklipping af uddrag af breve og tegninger fra byggeansøgninger, der ikke er udført eller dækkende for den genopbygning der faktisk fandt sted, bærer ingen bevisvægt. De forvirrer billedet. Klager må godtgøre konkret, at der enten er en skade, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, eller en ulovlig bygningsindretning, som defineret i forsikringsbetingelsernes udvidede dækning. Ingen af delene har [klagerens repræsentant] – trods de lange indlæg – gjort."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

**"Klagers indlæg afsluttes hermed, idet det overlades til ankenævnet at vurdere:**

Om klager med rette kan forvente, at den i 2006/2007 genopførte bygning

1. der ifølge en tidligere ejers henvendelse til kommunen burde have fået foretaget en understøbning af fundamentet inden genopførelsen,
2. og hvor der er udført en væsentlig vægtforøgelse i form af en større 1. sal udnyttes til beboelse med blandt andet badeværelse,

Opstår så alvorlige sætningsrevner, at

3. det tidligere har været nødvendigt at ilægge jern i alle facader
4. og hvor det – igen – er nødvendigt at lægge yderligere jern i facaderne på grund af revnerne udvikler sig såvel nye som gamle sætningsrevner og nu også indvendigt
5. samt når en skønsmand vurderer, at der bør udføres en nærmere undersøgelse til afklaring

Klager må fastholde, at DBF bør erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af sætningsskaderne baseret på en nærmere undersøgelse af årsag og omfang betalt af DBF, så udbedringen løser problemet med sætningsskaderne på en bedre måde fremadrettet end det på nuværende tidspunkt er tilfældet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesag fra 2005/ 2006. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/6 2016 fremgår bl.a.:

**"2. Ydervægge**

|                   |    |                                                                                                             |
|-------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Facader/gavle | K1 | I facader/gavle ses nogle få fine revnemarkeringer.<br>Note: Revnerne vil blive dækket ved malerbehandling. |
|-------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

...

**4. Fundament/sokler**

|            |    |                                                                           |
|------------|----|---------------------------------------------------------------------------|
| 4.2 Sokkel | K1 | I soklerne ses enkelte revnemarkeringer.<br>Note: Revnerep. må overvejes. |
|------------|----|---------------------------------------------------------------------------|

...

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

*Ejendommen fremstår i hovedsagen i flot stand, og er pænt istandsat i hovedsagen.*

...

#### **Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

**A: 1. sal færdigindrettet. B: Er etableret. C: Er tilbygget/færdiggjort. D: Istandsat delvist. E: Istandsat delvist. F/G: Etableret.**

...

#### **4. Fundamenter/sokler**

...

4.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?

**Revner i bygn. A er rep./armeret, og revne i nordvest rep. i bygn. D."**

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/3 2019 fremgår bl.a.:

#### **"Det konstaterede på stedet:**

- 3-4 mindre arbejdsrevner omkring vindue, hvoraf den ene af revnerne er lidt større. Foto 14
- Udvendigt på samme vindue kan man se, at der er lavet en udbedring af en sætningsskade. Foto 19-21
- Sokkel udvendigt ser fin ud

#### **Konklusion:**

Revner er relativt almindelige og kan næsten ikke undgås. Årsagerne kan være flere, men typisk er det bevægelser i huset, primært taget som kan give disse revnedannelser. Det skal forstås på den måde, at når vinden blæser kraftigt, så bliver der skubbet til et hus og ikke mindst dets tag. Dette kan de fleste huse tåle, men der vil være bitte små bevægelser som kan forplante sig ned igennem væggene – det er de lavet til! Over en årrække kan disse revner så blive større, indtil de pludselig en dag slår igennem vævet eller lign.

#### **Har det konstruktiv betydning/betydning for stabilitet og funktion:**

Nej, revnerne er mest af kosmetisk betydning.

#### **Alderen på det skadede:**

Det er svært at fastslå eksakt, men ifølge byggesagen har man i 2005 ombygget en del af huset, hvor man har bibeholdt noget af den eksisterende bygning. Den eksisterende bygning er fra 1877, ifølge tilstandsrapporten, mens tilbygningen er fra 2005.

#### **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?**

Det anmeldte forhold har ikke været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Kunderne har haft ejet ejendommen i mere end 2 år."

Af mail af 8/12 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed følge op på sagen, efter at murermester ... har besigtiget de anmeldte revner.

Murermester ... er ikke en af vores ansatte konsulenter, men er en udøvende murermester, med mere end 30 års erfaring. Han kan ikke udtale sig på vegne af selskabet omkring dækningen, men giver alene sin byggetekniske og faglige vurderinger af de registrerede anmeldte revner.

Ved hans besigtigelse har han registeret, at de indvendige og udvendige revner har forskellige årsager.

#### Revnerne i gipsloftet:

Disse har ikke noget med revnerne i inder- eller ydervæggene at gøre. Det er mest tilfældigt, at det synes sådan. Det er tydeligt at revnerne befinder sig mellem gipspladerne – gipsloftet er revnet i samlingerne.

Dette skyldes manglende finish og omhu i tømrer- og malerarbejdet.

#### Revne i overgang mellem væg og loft

Revne her skyldes, at taget arbejder lidt forskelligt fra murene. Dette er et fænomen, der er svært at undgå, selv i nye huse.

Disse revner er uden nogen betydning for loftets funktion eller risiko for egentlig skader og mest af kosmetisk karakter. Det er ikke et forhold, der nedsætter husets brugsværdi væsentligt, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for en reparation af disse.

#### 3-4 revner i indervægge:

Revnerne i indervæggen stammer fra sætninger i fundamentet, og har været der i mange år. De kan ligeledes ses på udvendig væg samt i sokkel. Huset er 140 år gammelt, hvorfor der ikke er noget usædvanligt i dette.

Der er ingen tegn på større, dybere revner med forskydninger, der tyder på aktive sætninger. Det er ældre revner som er blevet synlige igen, fordi der fortsat kan forekomme små bevægelser.

De udvendige reparationer, der står nævnt som udbedret i tilstandsrapport, er udbedret, men er kommet igen. Uanset om man vælger at overfladereparere ældre sætningsrevner eller udkradse revnerne og mure dem ordentligt sammen, kan det forventes, at revnerne kan komme igen. Huset er 140 år og bygget efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor det er forventeligt, at der er sætningsrevner i husets murværk og facader, samt at tidligere overfladisk reparerede revner med tiden kommer til syne i takt med mindre bevægelser i murværket som følge af temperaturændringer og vejrlig påvirkning. Dette er ikke noget ved bygningens murværk og fundament, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Da revnerne i indervæggene slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil vi dog kulancemæssigt tilbyde dækning til en reparation af de 3 – 4 revner i indervæggene.

Murermester ... kan udføre opgaven og har estimeret reparationen af disse til 10.000 kr. Kunden har en selvrisiko på 5.000 kr., som vil blive fratrasket ved udbetaling af erstatning."

# Ankenævnet for Forsikring

26.

96369

Af skønserklæring udarbejdet i forbindelse med klage til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 4/5 2021 fremgår bl.a.:

| "Klagepunkter:                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Oversigt over klagepunkter:     | Revner beskrevet i tilstandsrapporten er ikke korrekt bedømt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende: | <p>Bygningen er en ældre, oprindelig landejendom, der har været udsat for en brandskade omkring 2005, hvorefter der er blevet væsentligt ombygget, istandsat og tilbygget jf. det oplyste.</p> <p>Bygningens facader er pudset både udvendigt og indvendigt.</p> <p>Ved den indvendige besigtigelse af bygningen kunne der i stuen konstateres 4-5 synlige revner, primært i ydervæggen mod gården, nordøstfacaden. Revner var th. og tv. for vinduerne og løb fra gulv til loft – se foto 4 – 6 – bredden var ca. 1 – 2 mm.</p> <p>Ved den udvendige besigtigelse ses flere revner jævnt fordelt over alle facader, dog størst og mest tydelig ved 3-kant frontpartiet. Se foto 10 – 11.</p> <p>Revnerne er typisk 1 – 3 mm, dog enkelte lidt større ved trekantpartiet, se foto 10.</p> <p>De er typisk skrå med et noget varierende revnemønster og flere går igennem soklen og op i facaden. Se foto 12.</p> <p>Ved nærmere eftersyn kan det anes, at der er anvendt vandrette strittere ved de fleste af revnerne, der tyder på, at der er foretaget reparation af revnerne tidligere og ilagt strittere. Se foto 7 – 12.</p> |
| Ad 1. Konklusion:                     | <p>Det er ikke unormalt, at der kommer revner i facaderne på pudsede ejendomme over kortere eller længere tid, og slet ikke, hvis en bygning er til-/ombygget, idet de evt. forskellige konstruktioner vil arbejde indbyrdes og hermed med risiko for revnedannelser.</p> <p>Visuelt er det syn- og skønsmandens opfattelse, at revnerne er blevet udbedret på et tidspunkt, formodentligt op til seneste salg omkring 2015 – 2016.</p> <p>Omfanget af de nye revner og gamle, der er revnet op igen, selvom størrelsen ikke er alarmerende, dog af et omfang, der, efter syn- og skønsmandens opfattelse, vil kræve en geoteknisk undersøgelse af funderingen af facaderne for at</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p>fastslå en korrekt udbedring af revnerne.</p> <p>Det vil være tilstrækkeligt blot at eftergå revnene igen og evt. supplere med ekstra strittere eller om det vil kræve en direkte efterfundering af facaderne?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | <p>BB har i tilstandsrapporten angående revner registreret:<br/>Pkt. 2.1 Facader/ gavle, karakteren K1:<br/>I facader/gavle ses nogle få fine revnemarkeringer.</p> <p>Note:<br/>Revnerne vil blive dækket ved malerbehandling.</p> <p>Pkt. 4.2 Sokkel, karakteren K1:<br/>I soklerne ses enkelte revnemarkeringer.</p> <p>Note:<br/>Revnereparation må overvejes. BB har bedømt revner til en K1 – mindre alvorlig skade.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport har BB modtaget sælgeroplysninger jf. krav i ordningen.</p> <p>Af sælgeroplysningen punkt 4.3 under fundamenter/sokler oplyses følgende:</p> <p>Pkt. 4.3:<br/>Er der sætningsskader, som er udbedret?</p> <p>Svar:<br/>Ja.</p> <p><i>Revner i bygn. A er repareret/armeret, og revne i nordvest repareret i bygning D.</i></p> <p>Dette forstår syn- og skønsmanden som at der er reparerede revner i facaderne.</p> <p>Ved anvendelse af ordet armeret er det syn og skønsmandens opfattelse, at en beskikket bygningssagkyndig vil opfatte det som der er i lagt strittere i forbindelse med reparationen (stifter er rundjern 06 (ca. 6 mm), der ilægges vandret og pudses op, henover revneforløbet).</p> <p>Det er en gængs reparationsmetode af revner i pudsede ejendomme.</p> <p>Syn- og skønsmanden kan ikke entydigt vurdere, hvor synlige reparationer med strittere har været ved BB's besigtigelse i</p> |

# Ankenævnet for Forsikring

28.

96369

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2016, men har de vandrette reparationer også kunnet anes der, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at hvis der kunne ses få fine revnemarkeringer i facaderne, så er det forsvarligt at skønne revnerne er eftergået og armeret, hvorved karakteren K1 er korrekt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p> <p>Vedrørende teksten til K1'erne er den lidt kort, men hænger sammen med vurderingen.</p> <p>At forholdet på nuværende tidspunkt kan vise sig anderledes, kan først endeligt afklares ved en geoteknisk undersøgelse.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

...

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|-------------|----------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Ad 2. Oversigt over klagepunkter:                  | Ved skønsforretningen registreres et forhold med manglende sålbænk under gavlvindue mod sydvest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| ...                                                | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Ved besigtigelsen kan det ses, at der ikke forefindes en direkte sålbænk under gavlvindue på 1. sal. Forholdet bevirker, at regnvand m.m. ligger fra på den næsten vandrette, pudsede fals under vinduet.</p> <p>Forholdet har bevirket, at noget af yderste facadepuds lag under vinduet har løsnet sig – skønnet 1 m2, se foto 13 – 14.</p>                                                                                                                                                     |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Ad 2. Konklusion:                                  | Der bør etableres en sålbænk – Evt. eternit skiffer, så forholdet afhjælpes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | BB har ikke noteret noget om forholdet, hvilket syn- og skønsmanden skønner er en fejl, idet det visuelt ikke vurderes, der er tilstrækkeligt fald af falsen m.m. under vinduet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| ...                                                | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. omkostninger til oppudsning af fals med eternit sålbænke og ompudsning af ca. 1 m2 facadepuds:</p> <table> <tr> <td>1 mand 1 dag – 8 x 480,-</td><td>kr. 3.840,-</td></tr> <tr> <td>Materialer</td><td><u>kr. 1.500,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt ekskl. moms</td><td>kr. 5.340,-</td></tr> <tr> <td>25% moms</td><td><u>kr. 1.335,-</u></td></tr> <tr> <td>Samlede skønnede omkostninger inkl. moms"</td><td><u>kr. 6.675,-</u></td></tr> </table> | 1 mand 1 dag – 8 x 480,- | kr. 3.840,- | Materialer | <u>kr. 1.500,-</u> | I alt ekskl. moms | kr. 5.340,- | 25% moms | <u>kr. 1.335,-</u> | Samlede skønnede omkostninger inkl. moms" | <u>kr. 6.675,-</u> |
| 1 mand 1 dag – 8 x 480,-                           | kr. 3.840,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Materialer                                         | <u>kr. 1.500,-</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| I alt ekskl. moms                                  | kr. 5.340,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| 25% moms                                           | <u>kr. 1.335,-</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |
| Samlede skønnede omkostninger inkl. moms"          | <u>kr. 6.675,-</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |             |            |                    |                   |             |          |                    |                                           |                    |

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2021 fremgår bl.a.:

**"1. Revner:  
Beskrivelse:**

Der er tale om en bygning iflg. TR opført i år 1877.

I byggesag oplyses, at del af bygningen brændte i 2004. I den forbindelse er huset renoveret, herunder indrettelse af bolig i tagetage samt nyt tag. Spærkonstruktion består af hanebåndsspær samt saksespær med tagdækning af betontegl. På Luftfoto (din Geo) fra 2005 ses del af tagkonstruktion mod nordvest at være fjernet, tilbage står kun skillevægge samt ydervægge. Den del der brændte, svarer iflg. oplyste til nordvestlige ende af bygning, dvs. den del af bygning, der i dag ses monteret med nye spær i form af saksespær, gjort til stue, et stort højloftet rum.

Se byggesag samt billeder 1 – 6

Udvendigt/gavl/sydvest:

Ved vinduesbrystning optræder mindre pudsafskalning... optræder i forbindelse med en studsfulge. Det er hermed muligt at se væggenes opbygning.

Ydervægge ses at bestå af kridtsten, (massivt, oprindeligt kalket). I nyere tid ses væggene påført en tyndpuds i kc mørtel/malet. Se billeder 7 – 9

Udvendigt/hushjørne syd:

Ved besigtigelsen blev øvre del af fundament blotlagt... fundament ses at bestå af marksten. Se billede 10

Udvendigt/facader/gavle generelt:

Sporadisk ses revner bygningen rundt, revner forløber hovedsagligt fra soklen og op i væggene... typisk omkring dør og vinduer. De fleste revner ses repareret tidligere (der ses indlagt armering), dog ses også nyere revner opstået ved siden af repareret område (billede 15). Se billeder 11 – 15... (se desuden billeder/pdf. fra [murerfirma])

I gavltrekanst sydøst optræder desuden skråt forløbende revner (vinkelret i forhold til spærhoved). 16 – 18

Rent visuelt fremstår bygningen rimeligt lige (vater/lod), både når man flugter vinduer samt vinduesåbningernes vinkler. Ligeledes tag, tagrygning, stern, tagrender osv. Gavle set i forhold til udhæng fremstår ligeledes rette. Se billede 19

Udvendigt/gavl/nordvest:

Gulvhøjde ses at være tæt på terræn, døråbning bryder sokkel. Tyder på man har sænket gulvet i forhold til oprindelige. Se billede 20

Indvendigt/stue/nordvest:

I stue (del der brændte), her ses revnedannelse i ydervægge tæt ved bygningsskel (overgang mellem hanebåndsspær og saksespær). Dels revner under vinduer svarende til udvendige (gennemgående), dels revnedannelse højt i væggen.

Se billeder 21 – 23 samt billeder fra tidligere besigtigelser.

## Konklusion.

Årsag til revnedannelser må dels tilskrives bevægelse stammende fra utilstrækkelig fundering, dels bevægelse stammende fra tagkonstruktionen.

Der er tale om en bygning opført i kridtsten på fundament af marksten. Fundamenter udført som sådan, vil naturligt kunne bevæge sig... medføre sætningsrevner, der løbende må udbedres/vedligeholdes.

Med udgangspunkt i huset alder (år 1877), konstruktion og lokalitet (... , kridtsten), skønner jeg, at funderingen er foretaget i overensstemmelse med datidens byggeskik.

Årsag til at revner fremstår så tydelige i den pudsede facade, må tilskrives at man på tidspunkt i nyere tid, har tyndpudset facaderne, påført en stærk puds i KC mørtel. Huset bevæger sig efter temperatur og fugtforhold og derfor skal puds/maling/kalkning i sådan et gammelt hus helst kunne følge med. Hvis det yderste lag er for stærkt, kan der nemt fremkomme revner.

Man har formentligt pudset huset for at give det et mere moderne udtryk... men ideelt burde murværket i sådan et gammelt kridtstenshus, helst fremstå i samme materialer som huset er bygget i ellers vil revnerne nemt kunne slå igennem.

Havde huset stået som originalt (kalket), havde de samme revner også været der, man ville bare ikke have set dem så tydeligt.

Huset fremstår rimeligt lige (i lod og vater), skønner derfor, at der kun er tale om mindre bevægelse. Konstaterede revner skønnes derfor ikke at indebære risiko for husets stabilitet (ingen nærliggende risiko, har sandsynligt stået som sådan i mange år).

Der skønnes ikke at være behov for at efterfundere, udføre Geotekniske undersøgelser (medmindre man ikke ønsker at vedligeholde).

Revner øverst i sydøst gavl vurderer jeg at være af ældre dato, sandsynligt stammende fra den oprindelige tagkonstruktion... revner som følge af vindkræfter, typisk billede for ældre ejendomme hvor der ikke er udført vindafstivning (sædvanlig konstruktion/byggeskik). Jeg går ud fra at man har udført vindafstivning i den nye tagkonstruktion.

Revner der optræder øverst i vægge indvendigt i stue (med forløb op i gipsplader)... disse kan være fremkommet som følge af at der er anvendt saksespær i stuen. Det er kendt, at saksespær som følge af udformning, kan påvirke ydervægge med et tryk udad. Revner skønnes uden konstruktiv betydning, det må man acceptere/leve med.

Formentligt har spærerne nu konsolideret sig... man kan reparere revnerne, ikke sikkert at der vil opstå revner igen.

Med hensyn til om der er foretaget tilbygninger i forhold til oprindelige...

Vurderet ud fra dels billede-materiale hentet på 'Din Geo' (billeder 1 – 6), dels at dør i nordvest gavl ses at bryde fundament (oprindelige gulv sænket for at give lofthøjde). På den baggrund skønnes det sandsynligt, at man har genopført del af bygning der brændte på det oprindelige fundament, måske ydervæggene også er de oprindelige.

Ud over at man har inddraget tagetage til bolig, kan jeg ikke se at man skulle have foretaget tilbygninger. Der kan måske være tale om inddragelse af tidligere staldbygning!

## 2. Ny skade på grund af manglende sålbænk:

### Beskrivelse:

Udvendigt/gavl/sydvest:

Som beskrevet i skønsrapport ses at mangle sålbænk på vindue i tagetage. Under vindue ses pudslag at have løsnet sig – tydelig krakelering af pudsen i område umiddelbart under vindue, forløber ned til overkant af underliggende vinduer... anslået 1,5 m<sup>2</sup>. Se billeder 24 – 25

### Konklusion:

I forhold til skønsmandens vurdering af udbedringsomkostninger, anfægter Forsikringstagers rådgiver ..., at der mangler omkostninger til stillads samt maling.

Vedr. stillads, højde er så beskedent, at der kan anvendes et ganske alm. bukkestillads, et sådant stillads plejer håndværkere ikke at tage penge for (en del af værktøjskassen for en murer).

Vedr. maling ses at mangle et beløb. Skal jeg komme med et skøn på udgift til maling... En lokal reparation med silikat, skønner jeg vil koste omkring 2000,- kr. + moms Silikatmaling fra hjørne til hjørne, skønner jeg vil koste omkring 4000,- kr. + moms"

Af afgørelse af 3/9 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

## "Sagsfremstilling

...

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Revner er ikke korrekt bedømt
2. Manglende sålbænk under gavlvindue mod sydvest

...

## Begrundelse

### Forhold 1

Skønsmanden konstaterede flere revner både indvendigt og udvendigt på ejendommens ydervægge. Skønsmanden konstaterede vandrette strittere ved de fleste af revnerne i facaderne. Skønsmanden vurderede, at stritterne er anvendt til reparation af revnerne formentlig forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2016.

Den bygningssagkyndige har registreret revnemarkeringer i facader/gavle med K1 i tilstandsrapporten og revnemarkeringer i soklerne med K1. Det fremgår af sælgeroplysningerne, at der er repareret/armeret revner i bygning A og repareret revne i nordvest i bygning D.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige med sine registreringer med K1 har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Som det fremgår af skønserklæringen, er det ikke unormalt, at der over tid kommer revner i facader på pudsede ejendomme, særligt når der er sket konstruktionsændringer. Det er på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at der har været revnedannelser i videre omfang end beskrevet i tilstandsrapporten under den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser og således ikke er erstatningsansvarlig. Klagers repræsentants bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

### Forhold 2

Skønsmanden konstaterede, at der ikke var etableret en sålbænk ved 1. sals gavlvindue mod sydvest samt afskallende puds som følge heraf.

Nævnet bemærker, at forholdet kan have udviklet sig siden den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder dog på baggrund af skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 10.000 kr., hvori der er medregnet udgifter til rullestillads. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat."

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.

...

#### 3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og – at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

#### 3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

### 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

#### 4.1

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

...

#### 4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet har fået forelagt fotos.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1877 og ombygget i 2005/2006 efter en større brandskade. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2016 og anmeldte den 14/2 2019 revner i vægge og loft.

Klageren har anført, at der tidligere har været sætningsskader på ejendommen, hvor der er ilagt strittere, at revnebilledet har udviklet sig i hans ejertid, og at sætningsskaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Han har også anført, at der ikke er tale om ældre sætningsskader, idet ydermurene blev gennemgribende renoveret efter brandskaden i 2005/2006. Der blev endvidere opført en 1. sal og dermed en vægtforøgelse, som kan være årsag til revnerne. Ligeledes er der ikke udført understøbning af fundament i forbindelse med genopførelsen af ejendommen. Klageren har henvist til skønserklæring af 4/5 2021, hvoraf det fremgår, at det er skønsmandens opfattelse, at det kræver en geoteknisk undersøgelse for at fastslå en korrekt udbedring af revnerne. Det blev i forbindelse med skønsmandens besigtigelse i øvrigt konstateret, at der mangler sålbænk under gavlvindue mod sydvest.

Klageren kræver, at selskabet erstatter "en rimelig og nødvendig udbedring af sætningsskaderne baseret på en nærmere undersøgelse af årsag og omfang betalt af DBF, så udbedringen løser problemet med sætningsskaderne på en bedre måde fremadrettet end det på nuværende tidspunkt er tilfældet". Ligeledes bør selskabet erstatte en udbedring af den manglende sålbænk og følgeskader heraf.

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt dækning til en reparation af 3-4 revner i indervæggene, da revnerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabets murermester har oplyst, at udbedringen kan ske for 10.000 kr., hvorefter det vil ske fradrag af selvrisko.

Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade eller en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har anført, at det ikke vides, om ydermurene er de oprindelige, og at dette ikke er undersøgt. Dog har selskabets konsulent vurderet, at det er de gamle ydermure. Der har hele tiden været 1. sal, som formentlig har været uudnyttet og som i 2006/2007 er indrettet til beboelse. Fundamentene er de oprindelige fra 1877, og de har nu i 144 år båret vægten af ejendommen. Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om aktive sætningsrevner, som bør undersøges yderligere. Der er tale om bevægelsesrevner i et gammelt hus, der står på syldsten, og det er en lovlig og sædvanlig konstruktion. Selskabet har videre anført, at der er tale om en meget vedligeholdelseskrævende konstruktion, og at det er helt sædvanligt at se revner i murværk på ejendomme fra 1877.

## Sætningsskader

Af skønserklæring udarbejdet i forbindelse med klage til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 4/5 2021 fremgår bl.a., at "Ved den indvendige besigtigelse af bygningen kunne der i stuen konstateres 4-5 synlige revner, primært i ydervæggen mod gården, nordøstfacaden. Revner var th. og tv. for vinduerne og løb fra gulv til loft – se foto 4 – 6 – bredden var ca. 1 – 2 mm. Ved den udvendige besigtigelse ses flere revner jævnt fordelt over alle facader, dog størst og mest tydelig ved 3-kant frontpartiet. ... Revnerne er typisk 1 – 3 mm, dog enkelte lidt større ved trekantpartiet, se foto 10. De er typisk skrå med et noget varierende revnemønster og flere går igennem soklen og op i facaden. Se foto 12. Ved nærmere eftersyn kan det anes, at der er anvendt vandrette strittere ved de fleste af revnerne, der tyder på, at der er foretaget reparation af revnerne tidligere og ilagt strittere". I skønserklæringen konkluderes det, at "Det er ikke unormalt, at der kommer revner i facaderne på pudsede ejendomme over kortere eller længere tid, og slet ikke, hvis en bygning er til-/ombygget, idet de evt. forskel-

lige konstruktioner vil arbejde indbyrdes og hermed med risiko for revnedannelser. Visuelt er det syn- og skønsmandens opfattelse, at revnerne er blevet udbedret på et tidspunkt, formodentligt op til seneste salg omkring 2015-2016. Omfanget af de nye revner og gamle, der er revnet op igen, selvom størrelsen ikke er alarmerende, dog af et omfang, der, efter syn- og skønsmandens opfattelse, vil kræve en geoteknisk undersøgelse af funderingen af facaderne for at fastslå en korrekt udbedring af revnerne".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2021 fremgår det, at "Årsag til revnedannelser må dels tilskrives bevægelse stammende fra utilstrækkelig fundering, dels bevægelse stammende fra tagkonstruktionen. Der er tale om en bygning opført i kridtsten på fundament af marksten. Fundamenter udført som sådan, vil naturligt kunne bevæge sig... medføre sætningsrevner, der løbende må udbedres/vedligeholdes. Med udgangspunkt i huset alder (år 1877), konstruktion og lokalitet (... kridtsten), skønner jeg, at funderingen er foretaget i overensstemmelse med datidens byggeskik. Årsag til at revner fremstår så tydelige i den pudsede facade, må tilskrives at man på tidspunkt i nyere tid, har tyndpudset facaderne, påført en stærk puds i KC mørtel. Huset bevæger sig efter temperatur og fugtforhold og derfor skal puds/maling/kalkning i sådan et gammelt hus helst kunne følge med. Hvis det yderste lag er for stærkt, kan der nemt fremkomme revner. Man har formentligt pudset huset for at give det et mere moderne udtryk... men ideelt burde murværket i sådan et gammelt kridtstenshus, helst fremstå i samme materialer som huset er bygget i ellers vil revnerne nemt kunne slå igennem. Havde huset stået som originalt (kalket), havde de samme revner også været der, man ville bare ikke have set dem så tydeligt. Huset fremstår rimeligt lige (i lod og vater), skønner derfor, at der kun er tale om mindre bevægelse. Konstaterede revner skønnes derfor ikke at indebære risiko for husets stabilitet (ingen nærliggende risiko, har sandsynligt stået som sådan i mange år). Der skønnes ikke at være behov for at efterfundere, udføre Geotekniske undersøgelser (medmindre man ikke ønsker at vedligeholde). Revner øverst i sydøst gavl vurderer jeg at være af ældre dato, sandsynligt stammende fra den oprindelige tagkonstruktion... revner som følge af vindkræfter, typisk billede for ældre ejendomme hvor der ikke er udført vindafstivning (sædvanlig konstruktion/byggeskik). Jeg går ud fra at man har udført vindafstivning i den nye tagkonstruktion. Revner

der optræder øverst i vægge indvendigt i stue (med forløb op i gipsplader)... disse kan være fremkommet som følge af at der er anvendt saksespær i stuen. Det er kendt, at saksespær som følge af udformning, kan påvirke ydervægge med et tryk udad. Revner skønnes uden konstruktiv betydning, det må man acceptere/leve med. Formentligt har spærerne nu konsolideret sig... man kan reparere revnerne, ikke sikkert at der vil opstå revner igen. Med hensyn til om der er foretaget tilbygninger i forhold til oprindelige... Vurderet ud fra dels billede-materiale hentet på 'Din Geo' (billeder 1 – 6), dels at dør i nordvest gavl ses at bryde fundament (oprindelige gulv sænket for at give lofthøjde). På den baggrund skønnes det sandsynligt, at man har genopført del af bygning der brændte på det oprindelige fundament, måske ydervæggene også er de oprindelige. Ud over at man har inddraget tagetage til bolig, kan jeg ikke se at man skulle have foretaget tilbygninger. Der kan måske være tale om inddragelse af tidligere staldbygning".

Af afgørelse af 3/9 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige med sine registreringer med K1 har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Som det fremgår af skønserklæringen, er det ikke unormalt, at der over tid kommer revner i facader på pudsede ejendomme, særligt når der er sket konstruktionsændringer. Det er på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at der har været revnedannelser i videre omfang end beskrevet i tilstandsrapporten under den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser og således ikke er erstatningsansvarlig".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist eller antageliggjort, at der aktuelt pågår sætninger i bygningen i et omfang, der kan konstituere skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1877 og senere ombygning i 2005/2006, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen. Ligeledes har selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at der kun er tale om mindre bevægelser, og at de konstaterede revner derfor ikke indebærer risiko for husets stabilitet. Han har endvidere vurderet, at der ikke er behov for at efterfundere og udføre geotekniske undersøgelser. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommen er opført i strid med datidens byggeskik. Selskabet konsulent har ligeledes vurderet, at funderingen er foretaget i overensstemmelse med datidens byggeskik, og at man har genopført en del af den brændte bygning på det oprindelige fundament.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Selskabets konsulent har vurderet, at årsagen til at revnerne fremstår så tydelige i den pudsede facade skyldes, at man i nyere tid har tyndpudset facaderne og påført en stærk puds i KC-mørtel. Det er nævnets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, ligesom der ved pudsede facader som den pågældende består en ikke ubetydelig latent vedligeholdelsesbyrde.

Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "I facader/gavle ses nogle få fine revnemarkeringer. Note: Revnerne vil blive dækket ved malerbehandling". Af punkt 4.2 (Sokkel) fremgår det med karakteren K1, at "I soklerne ses enkelte revnemarkeringer. Note: Revnerep. må overvejes". I tilstandsrapportens sælgeroplysninger er klageren desuden advaret om, at der tidligere er foretaget reparation/armering af revner i bygningen. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har ligeledes i afgørelse af 3/9 2021 fundet, at den bygningssagkyndige med sine K1 anmærkninger har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt.

Nævnet finder på baggrund heraf, at klageren ikke har bevist, at forholdet har nedsat bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der mangler vindafstivning og i bekræftende fald, at der er sket skade som følge heraf. Ligeledes har klageren ikke bevist, at der er forhold ved spærkonstruktionen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har i øvrigt ikke bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsloven på opførelses-/udførelsestidspunktet, jf. forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til yderligere undersøgelser af forholdet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet af skønserklæringen – kan ikke føre til andet resultat.

## Sålbænk

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af manglende sålbænk og følgeskader heraf. Han har anført, at han vil indhente tilbud på udbedringen inklusive afsluttende maling fra hjørne til hjørne, hvorefter mureren må oplyse, om det er muligt at udføre arbejdet fra et bukkestillads, eller om det kræver et almindeligt stillads. Han er indforstået med, at erstatning fra den byggesagkyndige modregnes, men selskabet bør ikke fratrække selvrisiko, da en del af kravet erstattes af den bygningssagkyndige.

Selskabet har anført, at selskabet forventer, at klageren søger erstatning hos den bygningssagkyndige. I det omfang der lides et tab herudover, erstatter selskabet tabet under den tegnede ejerskifteforsikring. Selskabet har også anført, at kosmetiske forskelle mellem nyt og gammelt ikke erstattes.

I skønserklæring udarbejdet i forbindelse med klage til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 4/5 2021 har skønsmanden konkluderet, at der bør etableres en sålbænk. Han har vurderet, at omkostningerne til oppudsning af fals med eternit sålbænke og ompudsning af ca. 1 m<sup>2</sup> facadepuds beløber sig til 6.675 kr. inklusive moms.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2021 fremgår det, at "I forhold til skønsmandens vurdering af udbedringsomkostninger, anfægter Forsikringstagers rådgiver ..., at der mangler omkostninger til stillads samt maling. Vedr. stillads, højde er så beskedent, at der kan anvendes et ganske alm. bukkestillads, et sådant stillads plejer håndværkere ikke at tage penge for (en del af værktøjsskassen for en murer). Vedr. maling ses at mangle et beløb. Skal jeg komme med et skøn på udgift til maling ... En lokal reparation med silikat, skønner jeg vil koste omkring 2000,- kr. + moms. Silikatmaling fra hjørne til hjørne, skønner jeg vil koste omkring 4000,- kr. + moms".

Af afgørelse af 3/9 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "Skønsmanden konstaterede, at der ikke var etableret en sålbænk ved 1. sals gavlvindue mod sydvest samt afskallende puds som følge heraf. Nævnet bemærker, at forholdet kan have udviklet sig siden den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder dog på baggrund af skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 10.000 kr., hvori der er medregnet udgifter til rullestillads".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

# Ankenævnet for Forsikring

40.

96369

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige ved afgørelse af 3/9 2021 er blevet pålagt at betale 10.000 kr. til klageren som følge af manglende sålbænk. I erstatningen er der medregnet udgifter til rullestillads.

For det tilfælde, at udbedringsomkostningerne efter indhentelse af tilbud måtte vise sig at overstige 10.000 kr. bemærker nævnet, at selskabet ikke vil være berettiget til herudover at opkræve selvrisko, da klagerens selvrisko må anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige. Nævnet henviser til sag 85837 og 91735.

Nævnet bemærker, at selskabets konsulent har vurderet, at udgifter til såvel lokal reparation med silikatmaling som silikatmaling fra hjørne til hjørne er under forsikringens selvriskobeløb.

Nævnet finder på baggrund heraf, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning.

## Udgifter til rådgivning

Klageren ønsker, at selskabet dækker rådgiveromkostninger med 5.500 kr. inklusive moms. Han har anført, at repræsentantens bistand har medført et tilsagn om en delvis dækning.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at selskabets tilbud om dækning er rent kulancemæssig, ligesom repræsentantens klage og øvrige henvendelser ikke har været nødvendige eller bidraget til sagens afgørelse.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for klagerens udgifter til hans repræsentants førelse af sagen forud for indbringelsen af sagen for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter, forløb og udfald.

# Ankenævnet *for* Forsikring

41.

96369

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', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings