

[illegible]

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
I garage (2014)

☒ ☐

I klage af 25/1 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagens forløb:

19/04-2020 (mail sendt til DBF med anmeldelse) og 12/05-2020 (anmeldelse uploadet på DBF hjemmeside): anmeldelse af:

- Forhold 2 – skjolder på garagens murværk efter ekstraordinær vandpåvirkning
- Forhold 3 – revner/skader i garagens murværk udvendigt

(Bilag 1)

04/06-2020: Forholdene blev besigtiget af DBF

20/07-2020 – Klage til klageansvarlig over manglende svar fra DBF. (Bilag 2)

20/07-2020 – DBF svarer at de vil sende afgørelse senest d. 29/07-2020 (Bilag 3)

29/07-2020 – DBF har ikke sendt afgørelse. Rykker sendes til DBF (Bilag 4)

30/07-2020 – DBF sender afgørelse. Begge forhold afvises. (Bilag 5)

05/08-2020 – Klage til den klageansvarlige over afgørelse (Bilag 6)

Herefter følger en længere mailkorrespondance som til sidst medfører at skaden vedr. 'Råd i kar-me og indfatninger' anerkendes af DBF, imens de to resterende skader (som denne klage vedrører) fortsat afvises.

28/08-2020 – Svar på klage fra DBF (Bilag 7)

08/09-2020 – Kommentarer fra [klagerens tidligere repræsentant] til DBF (Bilag 8)

23/10-2020 – [Klagerens tidligere repræsentant] rykker DBF for svar (Bilag 8)

29/10-2020 – Svar fra DBF (Bilag 8)

07/11-2020 – Kommentarer fra [klagerens tidligere repræsentant] til DBF (Bilag 9)

10/11-2020 – Svar fra DBF (Bilag 9)

19/11-2020 – kommentarer fra [klagerens tidligere repræsentant] til DBF (Bilag 9)

10/12-2020 – opgørelse af rådskade samt afvisning af resterende forhold (bilag 9)

Efterfølgende har [klageren] forespurgt DBF om de var interesseret i at indgå forlig for at få sagen lukket. Det har DBF afvist. Der er endvidere vedlagt byggeteknisk udtalelse (Bilag 10)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for skader:

- 18.000 kr. jf. tilbud for forhold 2
- 35.000 kr. for dækning af forhold 3
- Dækning for udgifter til bistand samt byggeteknisk udtalelse frem til nu 3.800 kr.

- Fratrullet selvrisko for de to skader"

Selskabet har i brev af 30/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen omhandler ejendommens garage, hvor klager har anmeldt plamager på murværk mod nord samt revner i fuger ved garageport samt vindueshuller.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende, ... og forsikringspolice trådte i kraft 1. april 2019. Selskabet har modtaget udsnit af købsaftalen, der således fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 29. november 2018, bilag B.

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

[Klagerens tidligere repræsentant] fremsendte anmeldelse på vegne af klager d. 19. april 2020 (fremlagt af klager som bilag 1).

Selskabets konsulent foretog besigtigelse d. 4. juni 2020, notat og billeder fremlægges som bilag D.

Selskabet har dækket tre af de i alt fem anmeldte forhold. Det drejer sig konkret om rygningen, råd i karm og indfatning i kælder samt lodrette revner i tilbygning og erstatningen for disse forhold er opgjort af selskabet.

Derimod har selskabet afvist dækning af de to resterende anmeldte forhold omkring garagen, (der henvises til bilag 5 og 7), som klager dermed har valgt at indbringe for Ankenævnet for forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Den for sagen omhandlende garage står som den er opført i 1965, opmuret i røde sten og med bølgeeternit tag med ensidigt fald.

Der er flere anmærkninger i tilstandsrapporten omkring garagen, herunder K2 (alvorlig skade) vedrørende forvittringer og revner i tagplader samt for lille hældning pkt. 1.1 og 1.2, revner i sokkel jf. pkt. 4.2. samt afskallet og løs puds jf. pkt. 8.1.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, derfor har vi alene vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Plamager på garagens murværk

Besigtigelseskonsulenten konstaterer på baggrund af sin besigtigelse, at skjolder på murværk skyldes saltudtræk fra tagpladerne og kalk fra murværket. Taget er som det fremgår af tilstandsrapporten nået udløb af sin levetid og holder heller ikke længere tæt. Skjolderne kan nedvaskes og har derfor ikke andet end ren kosmetisk betydning, og medfører derfor heller ikke nogen nævneværdig nedsættelse af brugbarhedsværdien.

Det er selskabets opfattelse at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Revner i garagemurværk

Konsulenten kunne ved besigtigelsen alene konstatere fine revner ved fuger på hver side af garageport samt omkring vindueshuller, der er ikke noget usædvanligt i at sådanne almindelige bevægelsesrevner.

Som sagen foreligger oplyst, er det selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at garagens murværk adskiller sig fra, hvad man må forvente af en tilsvarende ca. 56 år gammel garage iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Som det fremgår af korrespondancen, har selskabet derfor meddelt, at klager naturligvis er velkomne til at vende tilbage, såfremt der skulle fremkomme nye oplysninger.

Selskabet har ikke modtaget yderligere fra klager, men kan derimod erfare, at [klagerens tidligere repræsentant] har fundet anledning til selv at foretage besigtigelse d. 2. januar 2021, til brug for indbringelsen af sagen for Ankenævnet.

[Klagerens tidligere repræsentant] benævner indledningsvis i sit notat (bilag 10), at der skulle være tale om markant revneforløb/sætningsskader i garagen. I forsøget på at anskueliggøre for Nævnet, hvad det konkret er vi taler om, kan der for god ordens skyld henvises til fotos fra besigtigelsen (bilag D, særligt foto 28-31 samt 40, 43-46), der efter selskabets opfattelse hverken kan siges at være markante eller skader i ejerskifteforsikringens forstand.

På den baggrund mener selskabet heller ikke, at der skulle være nogen konkrete forhold ved garagen, der giver grundlag for at mistænke problemer som anført af [klagerens tidligere repræsentant] i notatets pkt. 1-5 (bilag 10), herunder nogen nødvendighed af yderligere undersøgelse af garagen.

3. Afsluttende bemærkninger

Som sagen foreligger oplyst, er det vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at der er forhold ved garagen der opfylder skadebegrebet iht. betingelsernes pkt. 3.1.

På den baggrund mener selskabet heller ikke, at der er grundlag for at pålægge selskabet dækning af disse to forhold eller yderligere undersøgelse af garagen.

Ifølge webskemaet til Nævnet mener klager at have et krav på henholdsvis 18.000 kr. og 35.000 kr. for disse to forhold, herudover udgifter til bistand samt byggeteknisk udtalelse frem til nu 3.800 kr. Klager har hverken tidligere, eller her i forbindelse med indbringelsen af sagen for Nævnet, præsenteret os for de indhentede tilbud, hvorfor selskabet af den grund heller ikke har kunnet kommentere konkret herpå."

Klageren har i brev af 15/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen og de forskellige synspunkter har allerede været udvekslet igennem flere mails imellem klager/[klagerens tidligere repræsentant] og DBF. Nedenfor følger en kort opsummering af klagers synspunkt. Der kommer næppe flere væsentlige oplysninger i sagen hvorfor det indstilles, at Ankenævnet træffer en afgørelse på det foreliggende grundlag.

Vedr. punkt '2. Sagsfremstilling' i DBF brev

DBF anfører bl.a.: 'Selskabet har dækket tre af de i alt fem anmeldte forhold. Det drejer sig konkret om rygningen, råd i karm og indfatning i kælder samt lodrette revner i tilbygning og erstatningen for disse forhold er opgjort af selskabet. Derimod har selskabet afvist dækning af de to resterende anmeldte forhold omkring garagen, (der henvises til bilag 5 og 7), som klager dermed har valgt at indbringe for Ankenævnet for forsikring.'

Klager bemærker at de tre forhold som DBF har dækket, hver især havde følgende sagsforløb:

- 1) Rygningen afviste DBF to gange før skaden blev anerkendt. DBF anerkendte først skaden efter at den var indgivet til Ankenævnet (se sag nr. 95336).
- 2) Nedbrydningsskade på døre og karme i kælderen: Jf. fremstillingen af sagsforløbet i nærværende sag (se selve anmeldelsen af sagen) blev skaden anmeldt d. 19/4-2020 og anerkendt d. 10/12-2020 efter først at have været afvist. Forud var gået adskillige mails imellem [klagerens tidligere repræsentant] og DBF om sagen. Der har således været et langt sagsforløb hvor DBF ikke initialt har anerkendt skaden.
- 3) Lodrette revner i tilbygning. Forholdet blev anmeldt senere end de øvrige fire forhold. DBF anerkendte skaden umiddelbar efter besigtigelsen.

I to af de tre afsluttede sager, har DBF således fundet anledning til at ændre afgørelsen fra først at afvise dækning til senere at anerkende skaden. DBFs sagsbehandling har efter klagers opfattelse været mangelfuld i de to sager og derudover påviseligt fejlbehæftet i flere tilfælde (se eksempelvis sag 95336).

Klager har derfor en begrundet formodning for, at DBFs sagsbehandling og afgørelse også i de resterende to sager er forkert. Herunder hæfter klager sig ved, at [klagerens tidligere repræsentants] vurdering af sagerne er væsentlig forskellig fra DBF's. Derfor indbringes sagerne for Ankenævnet med henblik på at foretage en ordentlig sagsbehandling og træffe en korrekt afgørelse.

Ovenstående er således klagers begrundelse for at indgive sagerne til Ankenævnet. Det bemærkes dog, at de tre afsluttede sager imellem DBF og klager næppe er relevante for afgørelsen."

Selskabet har i brev af 10/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er for så vidt enig med klager i, at bemærkningerne ikke indeholder noget nyt af afgørende betydning for sagen, men nærmere er en gentagelse af [klagerens tidligere repræsentants] personlige mening om selskabets behandling af sagen.

Selskabet vil derfor tillade sig at undlade at kommentere på den del, da vi har fuld tiltro til, at Nævnets forståelse af forløbet, i fornødent omfang, vil give sig selv, i forbindelse med gennemgangen af sagen herunder korrespondancen.

Selskabet finder derfor alene anledning til at knytte følgende kommentarer nedenfor.

Der er ikke tale om at selskabet som det er anført, har forsøgt eller haft nogen som helst intention om at afgrænse anmeldelsen.

Det bilag 1 klager henviser til er et brev fra [klagerens tidligere repræsentant] af 19. april 2020, der ligger forud for klagers anmeldelser af 12. maj 2020, hvor klager selv opdeler sin anmelde i 1) plamager (bilag E) samt 2) revner/skader i murværk (bilag F).

Selskabets har dermed, som det også fremgår af sagen, forholdt sig konkret til garagens fuger, hvor det også fremgår af notat og fotos, at disse ikke ses at adskille sig fra en tilsvarende 55 år gammel garage (bilag D). For at undgå unødvendige forviklinger og gentagelser, skal der henvises til selskabets indlæg under pkt. 'Revner i garagemurværk' s. 2.

Endvidere kan vi fortsat ikke se, at vi som anført skulle have modtaget nogen udtalelse eller tilbud fra et murefirma omkring garagen.

Derimod ses der alene at være tale om, at [klagerens tidligere repræsentant] i mail af 19. november 2020 (bilag 9) afslutningsvis uden videre skriver: '*3 vandrette revnedannelser ved garageport inkl. afstivning af tagkonstruktion etc. 23.000 kr. inkl. moms*'. Dette kan efter selskabets opfattelse næppe i sig selv tages til indtægt for en ejerskifteskade iht. pkt. 3.1.

Såfremt klager har indhentet udtalelse med tilbud fra en murer, som klager mener godtgør, at der er skader på garagen der opfylder forsikringens skadebegreb, må vi opfordre til dette i så fald fremlægges i sin helhed.

Herudover finder selskabet ikke grundlag for yderligere kommentarer, og fastholder derfor sit tidligere fremsendte indlæg af 30. marts 2021 i sin helhed."

Klageren har i brev af 18/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. klagens omfang og indhold:

Jf. klagers 1. svar til Ankenævnet punktet 'Plamager på garagens murværk' ad. 2., har klager i den forudgående mailkorrespondance fået det indtryk, at DBF ikke mente at fugereparation var omfattet at anmeldelsen forhold 2 jf. oprindeligt brev fra [klagerens tidligere repræsentant] (bilag E samt Bilag 1).

Det er naturligvis glædeligt at DBF ikke har forsøgt eller haft nogen som helst intention om at afgrænse anmeldelsen.

For at undgå misforståelser, er anmeldelsen med henvisning til sagens bilag gentaget herunder:

Indledningsvist bemærkes, at begge forhold blev anmeldt til DBF jf. brev fra [klagerens tidligere repræsentant] af 19. april (Bilag 1, forhold 2 og 3). DBF fremførte herefter, at DBF kun kunne modtage anmeldelser via onlineformular, hvorfor klager blev bedt om at udfylde og indsende online. Klager udfyldte og indsendte herefter de to forhold som udspecificeret nedenfor:

Forhold 2 jf. online skadeanmeldelse dateret d. 12. maj. (Bilag E og bilag 1): I online skadeanmeldelse (Bilag E), feltet 'hvori består skaden' fremgår følgende: 'Skjolder på garagens murværk efter ekstraordinær vandpåvirkning. Garagens murværk fremstår med skjolder efter vand er rendt ned ad ydervæggene. (Se forhold 2 i vedhæftede skrivelse)'. Den vedhæftede skrivelse der henvises til i online skadeanmeldelse er [klagerens tidligere repræsentants] brev til DBF af 19. april (Bilag 1). Af bilag 1, forhold 2 fremgår bl.a. at 'Udbedringen af murværket består i en afrensning og fugereparationer i de skadede områder i et nødvendigt omfang'.

Fugereparationer i det skadede område nævnes således som en del af anmeldelsen, om end det ikke fremgår af feltet i selve onlineskemaet. Klager er af den opfattelse, at det må lægges til grund, at DBF har modtaget og læst anmeldelsen herunder vedhæftede bilag.

Forhold 3 jf. online skadeanmeldelse dateret d. 12. maj. (Bilag F og bilag 1): I online skadeanmeldelse (Bilag F), feltet 'hvori består skaden' fremgår følgende: 'Forhold 3 – revner/skader i garagens murværk udvendigt (se vedlagte pdf. forhold 3)'. Den vedhæftede skrivelse der henvises til i online skadeanmeldelse er igen [klagerens tidligere repræsentants] brev til DBF af 19. april (Bilag 1). Af bilag 1, forhold 3 fremgår bl.a. at skaden er konstateret som 'Revne i vandret retning på begge sider af garageport i ca. 170 cm højde' samt 'Revne i murværk over og fortsætter under vindue'.

Vedr. tilbud fra murer:

Klager fastholder, at DBF har modtaget tilbud vedr. udbedring af de to forhold i november 2020 jf. bilag 9. Det fremgår efter klagers opfattelse klart og entydigt af bilag 9, at der er tale om tilbud fra muremester og ligeledes er der en klar og entydig sammenhæng til de anmeldte forhold idet muremester henviser direkte til anmeldelsen.

Nedenfor er de aktuelle dele af bilag 9 klippet ind og endvidere er tilbuddet fra muremester vedhæftet som bilag i sin originale form, uden at være klippet ind i en mail (Bilag 11).

Vedr. forhold 2, klippet ud fra Bilag 9:

.....
Min klients muremester har oplyst omfang og pris for udbedringen til at være (bemærk at der henvises til den oprindelige anmeldelse, hvor forholdet var anført som forhold nr.2):

Vedr. forhold 2 iht. rapporten - 1. klage.

Afrensning af mur – ca. 3-4 lbm.

Udskiftning /reparation af de øverste ca. 2-4 skifter inklusiv hjørnet på ca. 6 sten ned.

I alt 18.000 kr inkl. moms.

.....

Vedr. forhold 3, klippet ud fra Bilag 9:

Min klients muremester har oplyst omfang og pris for udbedringen til at være:

Vedr. forhold 3 iht. rapporten - 1. klage.

Revnedannelse omkring vindue - 12.000 kr inkl. moms.

3 vandrette revnedannelser ved garageport inkl. afstivning af tagkonstruktion etc. - 23.000 kr inkl. Moms.

Som du kan se, så kræver det en afstivning af tagkonstruktionen og en reparation af sætningen, at udbedre skaden.

Selskabet har i brev af 10/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har sammen med sine yderligere bemærkninger fremlagt et tilbud omhandlende 'diverse murer-arbejder'.

Det nu fremlagte tilbudt indeholder, efter selskabets opfattelse, hverken i sig selv oplysninger der godtgør eller i øvrigt understøtter, at der skulle være forhold ved garagen fra år 1965, der opfylder forsikringens skadebegreb iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der henvises til selskabets tidligere bemærkninger herom af 30. marts 2021 samt yderligere svar af 10. maj 2021."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens tidligere repræsentants brev af 19/4 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Forhold 2 - skjolder på garagens murværk efter ekstraordinær vandpåvirkning

Garagens murværk fremstår med skjolder efter vand er rendt ned ad ydervæggene.

[Fotos]

Garagens murværk bør udbedres. Udbedringen af murværket består i en afrensning og fugereparationer i de skadede områder i et nødvendigt omfang.

Tilstandsrapporten beskriver, at tagpladerne har forvittringer og revner, K2. Tagets hældning er for lille og giver risiko for indtrængende vand. Tidligere ejer har haft indtrængende vand indenfor og dengang blev utætheder midlertidigt repareret.

Vand der løber ned af det udvendige murværk med deraf følgende skjolder og fugeskade er ikke det indtrængende vand indvendigt, som tilstandsrapporten nævner.

Murstenene tåler ikke en sådan vedvarende ekstraordinær/intens vandpåvirkning, idet det er ud over, hvad en klimaskærm/murværket almindeligvis udsættes for. Derfor er murværket skadet.

Det er min klients opfattelse, at der her er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Jeg henviser til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og citerer her fra:

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

Forekomsten af skjolder og ødelagte fuger på grund af regnvand er så omfattende, at betingelserne i bekendtgørelsen for at anse forholdet er en skade er opfyldt, fordi bygningens værdi er nedsat nævneværdigt.

Forhold 3 – revner/skader i garagens murværk udvendigt grundet

Min klients håndværker har konstateret, at garagen har sætningsskader. Umiddelbart skyldes det, at der mangler understøtning af taget og dermed bliver vægten af taget årsag til, at der er opstået de velkendte zig-zag revner, vandrette revner og knækkede mursten i garagens murværk, som er kendetegnende for en sætningsskade.

[Fotos]

- Revne i vandret retning på begge sider af garageport i ca. 170 cm højde
- Revne i murværk over og fortsætter under vindue

Disse revner/sætningsskader på murværket blev ikke beskrevet i tilstandsrapporten og derfor bør en udbedring af revnerne være dækket af Ejerskifteforsikringen.

Årsagen til sætningsrevnerne været til stede ved min klients overtagelse, idet han ikke har foretaget nogen ændringer ved garagen."

Af klagerens skadeanmeldelse 1 af 12/5 2020 fremgår bl.a.:

"Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Skjolder på garagens murværk efter ekstraordinær vandpåvirkning. Garagens murværk fremstår med skjolder efter vand er rendt ned ad ydervæggene. (se forhold 2 i vedhæftede skrivelse)"

Af klagerens skadeanmeldelse 2 af 12/5 2020 fremgår bl.a.:

"Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Forhold 3 – revner/skader i garagens murværk udvendigt (se vedlagte pdf. forhold 3)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/6 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Skjolder på garagens murværk efter vandpåvirkning
2. Revner i garagens murværk

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Beskrivelse:

1. Forholdet skal findes på facaden mod nord litra B rød cirkel. Garagen er opført i 1965 med fuldmuret vægge og bølgeeternittag. Udvendigt ses garagetaget meget slidt og forvitret med rev-

ner i pladerne (foto 2 -9) regnvand trænger gennem tagpladerne og ind mellem tagplader og dækbræt (foto 14) og videre ned på murværket. Plamagerne på murværk er saltudtræk fra tagpladerne samt kalk fra murværket. Indvendigt i garagen ses også plamager på tagpladernes underside efter regnvand er trukket igennem (foto 22-24), men tagpladerne fremstod på besigtigelsestidspunktet tørre.

2. Forholdet skal findes på facaden mod nord litra B grøn cirkel. Tagkonstruktionen består af 100x100 mm spær og remme, remmen er gjort fast i murværket. Indvendigt i garagen kan der på hver side af garageporten ses en vandretrevne i pudsens som også kan ses udvendigt på murværket. Derudover blev der fremvist bevægelsesrevner ved vindueshuller (foto 40).

...

Konklusion:

1. Plamager på muret væg er kosmetisk og kan renses af. Det må tilskrives at regnvand, pga. udløb af levetid på taget, trænger gennem taget og ned på murværket.

2. Garagen er bygget i 1965 og har fra den tid stået og arbejdet. Jeg vurderer at revnerne er almindelige bevægelsesrevner som er dannet gennem tiden fra opførelsen i 1965, fordi træ og murværk arbejder forskelligt, det adskiller sig ikke fra lignende garage fra samme tid. Det har ingen konstruktiv betydning som det står nu, men man må selvfølgelig på sigt påregne almindelig vedligeholdelse af fuger, for at undgå at der på længere sigt kan opstå skader.

TILSTANDSRAPPORT:

Anmærkninger i tilstandsrapport:

K2 Tagpladerne har forvittringer og revner.

K2 Tagets hældning er for lille til bølgeeternit. Dette giver risiko for indtrængende vand samt at pladerne hurtigere nedbrydes. Der har iflg ejer tidligere været indtrængende vand. Tagpladerne blev fuget hvilket betragtes som en midlertidig løsning.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring:

1. Kalk og saltudtræk kan vaskes ned

2. Fuger kan enkelte steder evt. kradses ud og fuges op igen"

Af klagerens tidligere repræsentants brev af 5/8 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Forholdet om plamager på garagefacader

I henviser til at forholdet blev beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.1 og 1.2 på side 9.

Når vi læser de to punkter står der følgende:

Punkt 1.1: Tagpladerne har forvittringer og revner.

Vores klient har ikke anmeldte tagpladerne. Det er derfor ikke relevant at henvise til punkt 1.1, da det er facaderne på garagen, som er anmeldt.

Punkt 1.2: Tagets hældning er for lille til bølgeeternit.

Dette giver risiko for indtrængende vand samt at pladerne hurtigere nedbrydes. Der har iflg. Ejer tidligere været indtrængende vand. Tagpladerne blev fuget, hvilket betragtes som en midlertidig løsning.

Vores klient har ikke anmeldt garagetagets hældning eller at der er trængt vand inden for i garagen. Det er derfor heller ikke relevant at henvise til punkt 1.2, da det er udvendige facader på garagen, som er anmeldt skadet, hvilket ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Det er muligvis korrekt at udbedringen kan ske ved afvaskning, men det er ikke gratis med en sådan afvaskning. Derudover bør fugerne i de områder med plamager eftergås og partielt repareres, hvor mureren skønner det er nødvendigt på grund af, at den ekstra ordinære vandpåvirkning har slidt ekstra på fugerne end almindeligt vejrlig ville gøre.

Afrensning og partiel reparation af fuger overstiger den policemæssige selvrisiko.

Der er tale om et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og ikke blot et kosmetisk forhold uden betydning for murværkets holdbarhed, men om en skade der både har skæmmet og ødelagt bygningens klimaskærm.

Vi henviser til kendelse 85440, som også havde en problematik med skadede fuger og hvor ankenævnet mente at der var en dækningsberettiget skade. Her var der endda nævnt noget om fugerne i tilstandsrapporten, hvilket der ikke er i den tilstandsrapport, som vores klient fik udleveret.

 85440	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, ejerskifte, besigtigelse, taksator, murbier, nærliggende risiko for skade	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for en omfugning af en nordlig gavl pga. murbier. Selskabet henviste til, at fugerne ikke afveg fra fuger på tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det fremgik af tilstandsrapporten, at enkelte fuger i facader var lidt mangelfulde og porøse (K1). Klager havde oplyst, at skaderne på nordgavlen primært var i højden 2,5 meter til kip. Selskabet havde ikke bestridt klagers oplysning om, at selskabets taksator alene havde besigtiget nordgavlen i øjenhøjde. Nævnet fandt, at også nordgavlen var angrebet af murbier og have porøse fuger, og at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet fandt, at forholdet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Klager medhold.			

Vi fastholder kravet på vegne af vores klient.

Revner i murværk på garage

Der er ikke tale om almindelige revner, men derimod at garagen har en statisk udfordring.

Garagen kan godt mangle understøtning på dette tidspunkt, uanset at den er bygget i 1965, idet sådanne revner kan opstå gennem hele bygningens levetid og også at bygningen er under påvirkning af andre forhold, der kan få afgørende betydning for statikken i bygningen, fx at der i de senere år har været mere nedbør end det har været almindeligt forekommende før i tiden og dermed tåler garagen ikke længere så godt den manglende understøtning længere.

Revnerne og den eventuelt manglende tilstrækkelige understøtning af taget og garageportens ophæng burde naturligvis have været beskrevet i tilstandsrapporten, men blev det ikke.

Nævnet fandt i jeres kendelse 86966, at ældre sætningsrevner var dækket og det endda selv om der var beskrevet sætningsskade i bygningen i tilstandsrapporten:

Nævnet finder, at der er tale om et fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at forholdet derfor udgør en dækningsberettigende skade henhold til ejerskifteforsikringen.

Og jeres kendelse 65746

Klager har desuden konstateret sætningsrevner under vindue på ejendommens 1. sal, som ifølge klager stammer fra en vandskade i nyere tid. Selskab gør gældende, at skaden skyldes almindelig levetid for pågældende bygningsdele og at det er påregneligt, når man køber en ejendom af denne alder. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsundtagelse, og at selskabet derfor skal genoptage sagsbehandlingen vedrørende dette forhold.

Herudover ligger der flere kendelser, hvor klager har fået medhold i, at forholdet med revner i murværk er dækningsberettiget endda selv om revnerne – modsat den konkrete skadesag – var beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores klients murermester har bekræftet, at han er enig i at der er tale om sætning i garagen om zig-zag-revner og at vandrette revner omkring garageport skønnes at være forårsaget af påvirkning fra garageporten. Det er også vores byggeteknikers vurdering.

At jeres taksator ikke mener revnerne er aktive er et rent skøn, idet han ikke kan udtale dette på baggrund af en visuel besigtigelse. Det kræver en nærmere undersøgelse, hvis taksatoren ønsker at påvise at en ekstern byggetekniker samt en murermester tager fejl.

Vi fastholder kravet på vegne af vores klient."

Af selskabets mail af 28/8 2020 til klageren tidligere repræsentant fremgår bl.a.:

"Forhold 1 – Plamager på facade (garage)

Som det fremgår af skadebehandlerens afgørelse, så udgør de pågældende plamager ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På den baggrund kan forsikringen naturligvis heller ikke tilbyde at dække udgifter forbundet med eventuel nedvaskning af murværket.

Efterfølgende i forbindelse med din klage, der gør du tillige gældende, at fugerne skulle være udvasket. Konsulenten har ved besigtigelsen hverken bemærket eller fået forevist, at fugernes tilstand skulle adskille sig fra, hvad man kan forvente ved en tilsvarende bygning af samme alder og stand.

Jeg må samtidig medgive skadebehandleren, at selvom kunden ikke anmelder garagetaget, så er det relevant for behandlingen at nævne, at det anmeldte forhold omkring plamagerne er forårsaget af taget og dets tilstand, der er anmærket som en alvorlig skade i tilstandsrapporten. Det er

desuden også relevant i forhold til skadebehandlerens pointe omkring, at forsikringen under alle omstændigheder ikke dækker forhold, der er en følge af et i tilstandsrapporten anmærket forhold jf. betingelsernes pkt. 4.9.

...

Forhold 2 og 3 – Revner murværk i garage og sokkel i hovedhus

Skadebehandleren har for så vidt angår forhold 3 (sokkelrevner), opgjort erstatningen i henhold til vores fælles kundes fremsendte tilbud.

Du nævner desuden kort i din klage, at I muligvis mistænker, at revnerne skyldes at garagen og tilbygning skulle være udført uden tilstrækkelig understøtning.

Vores konsulent har ved sine besigtigelser af ejendommen, ikke set nogen indikationer på, at det skulle være tilfældet. Konsulenten vurderede derimod som bekendt ved besigtigelsen, at der både for så vidt angår forhold 2 og 3 er tale om små bevægelsesrevner, der er almindeligt forekommende. Dette udgør som bekendt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skadebehandleren har desuden allerede beskrevet dette nærmere i sin afgørelse, hvorfor jeg ikke skal gentage det her, men blot henvise til det der allerede er skrevet herom.

I er naturligvis velkomne til at vende tilbage, såfremt der skulle komme nye oplysninger, som I ønsker vi skal tage stilling til."

Af tilbud af 7/9 2020 fra murermesteren vedrørende diverse murer-arbejder fremgår bl.a.:

"Vedr.: Diverse murer-arbejder.

Tilbuddet indeholder kun nedenstående punkter og andre arbejder anses som ekstraarbejder.

Vedr. forhold 2 iht. rapporten - 1. klage.

Afrensning af mur – ca. 3-4 lbm.

Udskiftning /reparation af de øverste ca. 2-4 skifter inklusiv hjørnet på ca. 6 sten ned.

I alt 18.000 kr. inkl. moms.

Vedr. forhold 3 iht. rapporten - 1. klage.

Revnedannelse omkring vindue – 12.000 kr. inkl. moms.

3 vandrette revnedanneler ved garageport inkl. afstivning af tagkonstruktion etc. – 23.000 kr. inkl. Moms."

Af klagerens tidligere repræsentants klage af 8/9 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Forhold 1 - Plamager på facade (garage)

...

Her må vi henvise til min klients anmeldelse, hvoraf det fremgår, at der er både skjolder OG skadede fuger. Min klient oplyser, at skadekonsulenten er velkommen til at besigtige igen, i det tilfælde at han ikke har fået besigtiget forholdet tilstrækkeligt. Vi forestiller os naturligvis at skadekonsulenten sætter sig ind i sagen inden besigtigelsen, herunder læser anmeldelsen.

...

Pointen er at plamagerne og fugernes tilstand samt årsagen var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse og burde derfor have været oplyst i tilstandsrapporten. Vandet kommer umiddelbart fra udhænget og løber ned af ydermuren, hvilket ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. Der er alene beskrevet utæt tag, der har givet indtrængende vand og således indvendige skader.

Den bygningssagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten er heller ikke enig med jeres taksator. Han mener, at:

'Vandet skyldes at dækbrættet på vindskeden ikke går langt nok ud over tagpladerne. Reparationen består i at skifte brættet til et bredere'.

Og i det omfang, at der er opstået rådkader i udhænget, som følge af vandpåvirkningen, bør det også være dækket. Det viser sig ved udbedringen.

Det som tilstandsrapporten beskriver er revner i tagplader, som – også på grund af faldet på taget – giver skader indvendigt i form af indtrængende vand. Der er intet beskrevet om tagudhængets utætheder og følgeskader på grund af, at der løber vand ned og skader murværket. Når fugers levetid nedsættes og der er behov for at afrense murværket og gennemgå og udbedre fuger partielt, fordi vand har skadet murværket, så er skadebegrebet opfyldt.

...

Forhold 2 og 3 – Revner murværk i garage og sokkel i hovedhus

...

Både egen håndværker og byggetekniker ... vurderer, at der er noget statisk i vejen, som behøver en nærmere undersøgelse før det lader sig afklare. Der er således to eksterne teknikere, der ikke er enig med DBF's egen interne taksator. Vil Dansk Boligforsikring betale for, at foretages en nærmere undersøgelse af en statiker?

Det fremgår af jeres tidligere afgørelse, at tagkonstruktionen består af 100 x 100 mm spær og remme, og remmen er fastgjort til murværket. Det er ikke korrekt. Tagkonstruktionens spær er 100 x 60 mm og således en lettere konstruktion."

Af selskabets mail af 29/10 2020 til klagerens tidligere repræsentant fremgår bl.a.:

"Forhold 1 - Plamager på facade (garage)

Jeg har for god ordens skyld vedhæftet kundens anmeldelse samt fotos fra besigtigelsen.

Det giver næppe mening at diskutere taget, herunder udhænget, da vores fælles kunde er advaret i tilstandsrapporten om, at det står overfor en udskiftning.

Murværket kan naturligvis godt tåle regnvand, og plamagerne vurderes at skyldes saltudtræk fra tagpladerne, som dermed vil være uundgåeligt, så længe anmærkningerne i TR ikke udbedres.

Garagens murværk ses som sagt ikke at adskille sig fra, hvad man kan forvente af en tilsvarende garage af samme alder, jeg må således fastholde at skadebegrebet ikke ses at være opfyldt.

...

Forhold 2 og 3 – Revner murværk i garage og sokkel i hovedhus

Jeg må fastholde mit tidligere svar herom i mail af 28. august 2020.

Vi finder ikke grundlag for at tilbyde yderligere undersøgelser af garagen, men I skal som sagt være velkomne til at vende tilbage, såfremt der fremkommer nye oplysninger, og I på den baggrund mener at have krav på dækning."

Af byggeteknisk beskrivelse af 2/1 2021 fra klagerens tidligere repræsentants bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Der kunne ved den sidste visuelle besigtigelse af garagen d. 2. januar 2021, ses et markant revneforløb som byggeteknisk må karakteriseres som sætningsrevner.

Baggrund 1) er at murværket har markante revnedannelser horisontalt, vertikalt samt på tværs i mørtelfugerne/murværk.

Baggrund 2) jeg karakteriserer revnerne som sætningsrevner, er at revne forløbet flækker/knækker mursten og sokkel/fundament.

Dette skyldes en kombination af forskellige faktorer:

1. Enten manglende korrekt fastgørelse af tagkonstruktionen eller dennes fordeling af vægten til murværket
2. Indbyggede bærejern/bjælkefunktion med nedsat bæreevne pga. rust/korrosion
3. Binderne mellem for- og bagmur har mistet sin statiske funktion pga. rust/korrosion
4. Revner som går fra sokkel/fundamentet og videre op gennem murværket på tværs – dvs. af gennem flere bygningsdele
5. Jordens bæreevne er ikke tilstrækkelig til garagens vægt – så disse bevægelser har forplantet sig via revnedannelse til det ufleksible murværk

Byggeteknisk kommer man ikke problemstillingen meget nærmere uden en destruktion undersøgelse af de forskellige 5 årsager.

Udbedringsforslag – hvordan kommer man videre:

- a. Revnerne udbedres ved ilægning af det nødvendige antal stål i fugerne og flækkede mursten udskiftes med lignende mursten
- b. Tagkonstruktionen fastgøres i nødvendigt omfang til murværket, som først kan fastlægges præcist under arbejdets udførelse

Man må forvente at andre nødvendige arbejder bliver synliggjort under udførelsen. Disse arbejder kan efterfølgende blive beskrevet nærmere af fx et rådgivende ingeniørfirma."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6.2

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

...

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.

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/4 2019, og han anmeldte den 19/4 2020 flere forhold til selskabet. Tvisten for nævnet omhandler selskabets afslag på dækning af plamager og ødelagte fuger på garagens facade på grund af regnvand samt revner i fuger ved garageport og vindue. Selskabet har oplyst, at garagen er opført i 1965 i røde sten med bølgeeternittag med ensidigt fald. De to påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

I tilstandsrapporten af 29/11 2018 er der flere anmærkninger vedrørende garagen. Det fremgår bl.a. af punkt 1 om tagkonstruktion/-belægning/skorsten, at "**1.1 Tagbelægning/rygning** K2 Tagpladerne har forvittringer og revner", og at "**1.2 Tagfald** K2 Tagets hældning er for lille til bølgeeternit. Dette giver risiko for indtrængende vand samt at pladerne hurtigere nedbrydes. Der har iflg ejer tidligere været indtrængende vand. Tagpladerne blev fuget hvilket betragtes

som en midlertidig løsning". Det fremgår videre af punkt 8 om indervægge/skillevægge, at "**8.1 Indvendige vægge** K1 Væggene har indvendigt afskallende og løs puds".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/6 2020 fremgår det, at "1. Skjolder på garagens murværk efter vandpåvirkning. 2. Revner i garagens murværk ... Beskrivelse: 1. Forholdet skal findes på facaden mod nord litra B rød cirkel. Garagen er opført i 1965 med fuldmuret vægge og bølge-eternittag. Udvendigt ses garagetaget meget slidt og forvitret med revner i pladerne (foto 2-9) regnvand trænger gennem tagpladerne og ind mellem tagplader og dækbræt (foto 14) og videre ned på murværket. Plamagerne på murværk er saltudtræk fra tagpladerne samt kalk fra murværket. Indvendigt i garagen ses også plamager på tagpladernes underside efter regnvand er trukket igennem (foto 22-24), men tagpladerne fremstod på besigtigelsestidspunktet tørre. 2. Forholdet skal findes på facaden mod nord litra B grøn cirkel. Tagkonstruktionen består af 100x100 mm spær og remme, remmen er gjort fast i murværket. Indvendigt i garagen kan der på hver side af garageporten ses en vandretrevne i puds som også kan ses udvendigt på murværket. Derudover blev der fremvist bevægelsesrevner ved vindueshuller (foto 40). ... **Konklusion:** 1. Plamager på muret væg er kosmetisk og kan renses af. Det må tilskrives at regnvand, pga. udløb af levetid på taget, trænger gennem taget og ned på murværket. 2. Garagen er bygget i 1965 og har fra den tid stået og arbejdet. Jeg vurderer at revnerne er almindelige bevægelsesrevner som er dannet gennem tiden fra opførelsen i 1965, fordi træ og murværk arbejder forskelligt, det adskiller sig ikke fra lignende garage fra samme tid. Det har ingen konstruktiv betydning som det står nu, men man må selvfølgelig på sigt påregne almindelig vedligeholdelse af fuger, for at undgå at der på længere sigt kan opstå skader".

Af byggeteknisk beskrivelse af 2/1 2021 fra klagerens tidligere repræsentants bygningskonstruktør fremgår det, at "der kunne ved den sidste visuelle besigtigelse af garagen d. 2. januar 2021, ses et markant revneforløb som byggeteknisk må karakteriseres som sætningsrevner. Baggrund 1) er at murværket har markante revnedannelser horisontalt, vertikalt samt på tværs i mørtelfugerne/murværk. Baggrund 2) jeg karakteriserer revnerne som sætningsrevner, er at

revne forløbet flækker/knækker mursten og sokkel/fundament. Dette skyldes en kombination af forskellige faktorer:

1. Enten manglende korrekt fastgørelse af tagkonstruktionen eller dennes fordeling af vægten til murværket
2. Indbyggede bærejern/bjælkefunktion med nedsat bæreevne pga. rust/korrosion
3. Binderne mellem for- og bagmur har mistet sin statiske funktion pga. rust/korrosion
4. Revner som går fra sokkel/fundamentet og videre op gennem murværket på tværs – dvs. af gennem flere bygningsdele
5. Jordens bæreevne er ikke tilstrækkelig til garagens vægt – så disse bevægelser har forplantet sig via revnedannelse til det uflexible murværk

Byggeteknisk kommer man ikke problemstillingen meget nærmere uden en destruktion undersøgelse af de forskellige 5 årsager. Udbedringsforslag – hvordan kommer man videre:

- a. Revnerne udbedres ved ilægning af det nødvendige antal stål i fugerne og flækkede mursten udskiftes med lignende mursten
- b. Tagkonstruktionen fastgøres i nødvendigt omfang til murværket, som først kan fastlægges præcist under arbejdets udførelse

Man må forvente at andre nødvendige arbejder bliver synliggjort under udførelsen. Disse arbejder kan efterfølgende blive beskrevet nærmere af fx et rådgivende ingeniørfirma".

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

Plamager og ødelagte fuger på garagens facade

Klageren har anført, at udbedringen består i en afrensning af facaden og fugereparationer i nødvendigt omfang. Han har videre anført, at skaderne er opstået som følge af uhensigtsmæssig vandafledning på grund af tagudhænget, og at skaderne ikke kan relateres til anmærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende taget. Han har opgjort kravet til 18.000 kr. i henhold til tilbud af 7/9 2020 fra murermesteren.

Ankenævnet for Forsikring

19.

96399

Selskabet har anført, at skjolderne på murværket skyldes saltudtræk fra tagpladerne og kalk fra murværket, at taget levetid er udløbet i henhold til tilstandsrapporten, og at taget derfor ikke længere holder tæt. Det er selskabets opfattelse, at skjolderne kan vaskes af, og at forholdet derfor alene har kosmetisk betydning, hvorfor det heller ikke medfører nogen nævneværdig nedsættelse af brugbarhedsværdien. Forholdet opfylder derfor ikke forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at forholdet skyldes fejl ved tagudhænget, herunder at dækbrættet på vindskeden ikke går langt nok ud over tagpladerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at forholdet vedrørende misfarvninger som følge af salt- og kalkudtræk ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier af garagens facade, der ikke ses at adskille sig fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 10/6 2020 fremgår, at plamagerne skyldes regnvand, som på grund af udløb af tagets levetid trænger gennem taget og ned på murværket. Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapport af 29/11 2018 fremgår med K2-anmærkninger, at tagpladerne har forvittringer og revner, og at tagets hældning er for lille til bølgeeternit, hvilket giver risiko for indtrængende vand samt at pladerne hurtigere nedbrydes.

Revner i garagens murværk

Klageren har anført, at der er vandrette revner på begge sider af garageporten samt omkring vinduet, og at både murermesteren og bygningskonstruktøren har vurderet, at der umiddelbart er tale om sætningsskader. Han mener, at årsagen bør klarlægges af en statiker, og at nævnet i en sådan situation ofte pålægger selskabet at bekoste en undersøgelse, som kan be- eller afkræfte om der er sætningsskader, og i bekræftende fald, hvordan disse skal udbedres. Han har opgjort kravet til 35.000 kr. i henhold til tilbud af 7/9 2020 fra murermesteren.

Selskabet har anført, at dets konsulent alene har konstateret fine revner ved fuger, og at der ikke er noget usædvanligt i sådanne almindelige bevægelsesrevner. Det er derfor ikke sandsynliggjort, at garagens murværk adskiller sig fra, hvad man må forvente af en tilsvarende ca. 56 år gammel garage, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet har videre anført, at den byggetekniske beskrivelse af 2/1 2021 fra klagerens tidligere repræsentants bygningskonstruktør ikke giver grundlag for en yderligere undersøgelse af garagen. Selskabet har oplyst, at det tidligere har meddelt klageren, at han naturligvis er velkommen til at vende tilbage, såfremt der skulle fremkomme nye oplysninger i sagen.

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 bygningens alder, og at det af selskabets besigtigelsesnotat af 10/6 2020 fremgår, at der er tale om fine revner og at revnerne efter selskabets vurdering er almindelige bevægelsesrevner, som er dannet gennem tiden fordi træ og murværk arbejder forskelligt, og at det ikke har nogen konstruktiv betydning. Nævnet bemærker, at det videre fremgår, at der på sigt må påregnes almindelige vedligeholdelse af fuger, for at undgå, at der på længere sigt kan opstå skader.

Ankenævnet for Forsikring

21.

96399

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke ses at være fremlagt dokumentation for, at revnerne har svækket muren i nævneværdig grad.

Det, som klagerens tidligere repræsentants bygningskonstruktør har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Udgifter til bistand og byggeteknisk udtalelse

Klageren kræver dækning af udgifter til bistand samt byggetekniske udtalelser for i alt 3.800 kr. Under henvisning til udfaldet af afgørelsen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens krav.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand