

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96666:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han overtog ejendommen – der er opført i 1970 – den 1/3 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 1/8 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle	K1	Der kan ses flere mindre revner i ydervægge, f.eks. mod haven. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.
-----------------------------------	----	--

I klageskema af 25/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Redegørelse af sagen

Vi har i slut august konstateret, at vore murvægge mod haven, forsiden mod vejen, lags indkørslen og i carporten samt på bagsiden af huset ved vores overdækket terrasse er løs. Muren er løs på den måde, at man når man skubber på den, så står den og gynger – det gør sig gældende på de nævnte vægge. Det betyder bl.a. murerne inkl. gavl er løs fra fundamentets overside og til top af vinduer, gavl. mv.

Vi har haft en uvildig byggesagkyndig (5. november) til at se på vores husmur mens vi fik skiftet vinduer og døre i huset. Den byggesagkyndiges konklusion var, at 'Den nødvendige udbedring er at få fikseret facaden, og jeg mener denne bør nedtages og mures op igen' - og endvidere 'Denne sag handler om manglende bygningsdele, nemlig bindere, som burde være gjort fast i træværket og ud i formuren. Skaden er ikke nærliggende, men aktuel, da facaden er løs. Forholdet iht. ejerskifteforsikringen, manglende bygningsdele, var tilstede ved overtagelsen'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligforsikring anerkender skadens omfang og de følger anbefalingen fra den uvildige byggesagkyndiges rapport fra d. 5. november. Dvs. at de anerkender, at vores husmur skal nedtages og mures op igen med nye sten og på en forsvarlig måde."

Klageren har i kommentar af 11/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har efter besigtigelse valgt af afvise sagen - de ønsker dog, at give en kulan-
ceerstatning på kr. 25.000 hvilket vi har takket nej. Da denne ikke bygger på korrekte oplysninger."

Selskabet har i brev af 3/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen omhandler klager forventer dækning til ommuring af ejendommens skalmure under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. marts 2020, dog med dispositionsret fra d. 15. januar 2020. Købsaftalen fremlægges, bilag A.

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Der er udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, bilag B.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, bilag C. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager fremsendte anmeldelse d. 28. august 2020, bilag D, hvor det fremgår at facader er løse.

Der blev foretaget besigtigelse d. 29. september 2020, bilag E, og skadebehandlerens afgørelse er allerede fremlagt af klager.

Klager fremsendte klage over afgørelsen d. 3. februar 2021, som blev besvaret ved mail af d. 6. april 2021 (begge fremlagt af klager). Klager orienterede i forlængelse heraf om, at sagen var blevet indbragt for Nævnet, hvilket efterfølgende blev delt med selskabet d. 7. april 2021.

Selskabet har efter aftale med klager rekvireret en gennemgang ved eksternt murerfirma, bilag F, der er foretaget af Murermester ...

På den baggrund blev der fremsendt afgørelse fra selskabets klageafdeling d. 6. maj 2021, bilag G, men som det fremgår af den efterfølgende korrespondance, bilag H, har det desværre ikke været muligt at opnå en mindelig løsning af sagen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1969-1970, klassisk for tiden opført med Skalmur i kalksandsten med bagvedliggende trækonstruktion.

Klager forventer (som vi forstår det) dækning under ejerskifteforsikringen til ommuring af skalmure mod nord, vest og øst samt ved overdækket terrasse.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang omfatter ulovlige bygningsindretninger iht. betingelsernes pkt. 16.1. samt skader på overtagelsestidspunktet, der nævneværdigt nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi set i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder jf. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

[Murmesteren] ... har ved sin gennemgang konstateret, at skalmuren sporadisk giver efter for tryk, nogle enkelte steder er det mere udtalt end andre.

Murmesteren har endvidere erfaret, at der er monteret bindere fra skalmure til skelettet, som ses at være intakte. De ses dog at være udført sådan, at de er bøjet i hulmuren, og derfor lettere kan give efter for tryk.

Det er således ikke korrekt som anført i gennemgangsnotat fra [klagerens byggesagkyndige], at ejendommen skulle være opført uden bindere. Det bemærkes endvidere for god ordens skyld, at den pågældende gennemgang er foretaget, imens klagers arbejde med udskiftning af vinduer og døre pågik.

Det fremgår endvidere af murerens vurdering, at dette erfaringsmæssigt ikke er usædvanligt for typehuse opført i denne periode, hvor byggemetoden og kvaliteten har vist sig at være ret varierende. Det er heller ikke hans vurdering, at forholdet medfører nogen nedstyrtningssfare, eller risiko for andre skader som følge heraf.

Ejendommen har desuden også stået sådan nu i ca. 50 år, hvor der alene ses mindre revner i ydervægge (anmærket i tilstandsrapporten), der som oplyst af den byggesagkyndige er almindeligt forekommende.

For så vidt angår rulleskifterne er flere ødelagte, i forbindelse med klagers udskiftning af vinduerne. Muren har desuden påpeget at dette tyder på, at alting inkl. skalmur trods alt må have siddet sammen inden udskiftningen.

Det er således selskabets opfattelse, at den omstændighed at skalmurene giver efter for tryk, ikke opfylder forsikringens skadebegreb, men at der derimod nærmere er tale om manglende omhyggelighed/kvalitet af den håndværksmæssige udførelse af binderne.

Nævnet har desuden taget stilling til flere lignede sager 92366 samt 95017, hvor der dog var tale om rustne murbindere, hvor klager ligeledes havde fremsat krav om ommuring af murværk, hvorimod ejerskifteforsikringen anførte at forholdet ikke opfyldte forsikringens skadebegreb, da der ikke var tale om en nævneværdig nedsættelse af brugbarhedsværdien i forhold tilsvarende ejen-

domme af samme alder. Selskabet fik medhold. Nævnet udtalte desuden, at udbedringen typisk vil bestå i indboringsbindere, og ikke en nedtagning og genopmuring.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb iht. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Selskabet har i forsøget på at nå en mindelig løsning, for at spare alle parter for yderligere tidskrævende behandling ved Nævnet, fremsat et løsningsforslag rent kulancemæssig og uden præjudice, som klager har besluttet at takke nej til."

Klageren har i brev af 13/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers fulde forventning, at DB anerkender erstatningspligten og at DB's ejerskifteforsikring dækker skaden samt reparation af vores husmure. Desuden forholder klager sig retten til, at gøre DB ansvarlig for eventuelle følgeskader som f.eks., men ikke begrænset til, råd og skimmel-svamp, så længe klagen og sagen pågår, idet sagen er afvist på et forkert grundlag.

Omstændigheden at vores 'vippende' væg har ikke har været fanget i tilstandsrapporten, samt det forhold, at skade er opdaget efter overtagelse af bygningen og anmeldt straks vi blev opmærksomme på problemet, bør give anledning til dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne.

Det er vores klare opfattelse, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikrings pkt. 3.1 som regulerer de forhold som forsikringen dækker.

Bindere og DB afvisning af skaden – svar på tiltale i DB's skrivelse af 3. juni 2021

Ved [murermesterens] besøg, blev der pillet en god håndfuld mursten af husvæggen mod haven. I den forbindelse, var der dermed mulighed for at komme helt ind/ned ved nogle af de bagvedliggende plader. Her fandt vi (efter at have brugt lys og lygte) en murbinder. En murbinder i original stand, dvs. ingen tegn på rust eller lign.

Det at finde en murbinder, var ikke muligt for [klagerens byggesagkyndige] (...) – idet der ikke blev fjernet mursten under hans besøg. Af billederne fra [klagerens byggesagkyndiges] rapport fremgår det, hvorledes han kunne kigge ned mellem murstensvæg og indervæg. Det må derfor antages, at han har lagt det til grund for hans konklusion vedr. murbindere – altså, at han ikke har kunne se dem med det blotte øje selv om vinduer var afmonteret. Murbinderne var gemt bag en 'vindskærm' (kender ikke den korrekte betegnelse, men der er hæftet en sort a la plade/dug på inder-siden af murvæggen).

I DB's afvisning af vores skade (afvisning af 22. december 2020), blev der lagt 2 ting til grund for afvisningen, nemlig:

1. At stenene sider løst skyldes, at det er tid til vedligeholdelse af fugerne, der fremstår porøse
2. Væggen, i sin helhed, giver sig ved tryk. Årsagen er, at murværket enten er lavet uden murbindere, eller at disse er rustet over. Dermed er der ikke sammenhæng mellem formuren og trækonstruktionen.

For yderligere vedr. DB's afvisning af vores skade henvises i øvrigt til dokumentet 'Afvisning af skade fra Dansk Boligforsikring' på AFF portalen – e-mail af 22 december 2020 af ...

Begge afvisninger, mener vi er direkte forkerte og skyldes bl.a. manglende indsigt fra DB's side.

Fugerne er ikke porøse. Fugerne er i ganske god stand. Der må desuden også lægges til grund, at både [muremesteren] og [klagerens byggesagkyndige] ikke mener at fugerne var porøse.

Dette har vi også noteret i vores klage til DB ('Til hvem det måtte vedrøre – Klage til Dansk Boligforsikring').

Det skal desuden nævnes, at det er første gang vi har fået en kopi af DB's egen byggesagkyndiges rapport – som bilag til DB's skrivelse af 3. juni 2021).

Vi mener, det er faktisk forkert, at vores fuger i huset er porøse. Det er simpelthen ikke korrekt. Dette har vi både via egen murer, [klagerens byggesagkyndige] (...) samt DB's egen murer ([muremesteren]) alle bekræftet overfor os. De har alle udtalt at fugerne er i god stand.

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten, er enkelte revner i mellem mursten og fuger. Det er også korrekt, at der var et par enkelte sten som sad løse under [selskabets konsultants] besøg. Men der var tale om et par enkelte løse sten hvor, fugen have sluppet murstenene. Men selve fugerne er/var af god kvalitet.

Vi må også kommenteret på, at DB's egen konsulent ... ikke ønskede at genbesigtige vores hus, da muligheden for at kunne se ind/og ned bag murværket tilbød sig i forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer i oktober/november 2020. Han har endvidere i sin rapport, selv noteret, at hans konklusion, ikke kan konkluderes med sikkerhed, da han kun har foretaget en visuel gennemgang. Dvs. han har ikke haft mulighed for, forud for sin konklusion at få faktiske oplysning forud for udfærdigelsen af rapporten.

Vi nævnte dette for [muremesteren], som gav udtryk for, at det var fjollet, at [selskabets konsulent] ikke var kommet retur i forbindelse med, at både vinduer og døre var afmonteret. Dette kan vi kun være enige i.

Forsikringsbetingelser W.1.1.19 afsnit 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

Jf. ovenstående dækningsomfang, så gør vi os følgende bemærkninger, som efter vores overbevisning ekspliciterer, at sagen bør være omfattet af forsikringen.

*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*

Vi hæfter os især ved følgende vedr. dækningsomfanget: Svækkelse, ødelæggelse, eller andre fysiske forhold i bygningen, samt nærliggende risiko for skade.

Svækkelse

Skalmuren på 4 af vores ydervægge er svækket, forstået på den måde, at den giver efter for tryk. Der er derfor en stor og overvejende sandsynlighed for, at muren må anses for at være svækket. Mursten er løse (ikke kun enkelte rulleskifter) og kan pilles af.

Både [klagerens byggesagkyndige] (...) - som har gennemgået vores husvægge (Rapport er forlagt AFF og DB) - samt [muremesteren] har begge bekræftet overfor undertegnet, at muren ikke er stærk nok til at bære, en evt. filsning. Muren – i nuværende tilstand – vil simpelthen ikke kunne holde til den ekstra vægt og vil med overvejende sandsynlighed styrte ned.

Set i lyset heraf, så må det derfor stærkt antages, at vores husvæg er svækket og at forholdet dermed er omfattet af forsikringsbetingelsernes dækningsomfang jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Ødelæggelse eller andre fysiske forhold

Som teksten antyder, så dækker forsikringen ødelæggelse eller andre fysiske forhold. Det, klagers skalmur/ydervægge er løse, og giver efter for tryk, giver stærk anledning til at konkluderer, at skaden er omfattet af forsikringen.

Set i lyset heraf, så må det derfor stærkt antages, at vores husvæg er ødelagt eller, der er andre fysiske forhold som gør sig gældende hvilke, gør at forholdet dermed er omfattet af forsikringsbetingelsernes dækningsomfang jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Nedsætter bygningens værdi

I forhold til bygningens nuværende stand, er der sket en voldsom forringelse af bygningsværdien. Vi har ikke mulighed for at sælge huset i nuværende stand til markedsværdi pga. skaden på skalmuren i forhold til andre tilsvarende huse i området.

Set i lyset af at vores hus er mindre værd end markedsværdien, så må det derfor stærkt antages, at forholdet dermed er omfattet af forsikringsbetingelsernes dækningsomfang jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Forsikringsbetingelserne præcisere ikke hvilke værdi man måler op imod. Vi antager derfor, at man måler op imod markedsværdien, det virker også som det mest indlysende.

All ovenstående dækningsberettiget omstændigheder er i deres natur meget brede, hvilket også taler for, at sagen ikke bør afvises.

I øvrigt henviser DB's brev af 3. juni også til punkt 3.5 i forsikringsbetingelserne. Forsikringsbetingelser siger følgende:

Forsikringsbetingelsernes punkt 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

Jf. ovenstående dækningsomfang, så gør vi os følgende bemærkninger, som efter vores overbevisning tydeliggør at sagen er omfattet af forsikringen.

- Forholdet med skalmuren har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse og inden købers overtagelse af ejendommen.
- Desuden, er skaden konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Det er derfor vores opfattelse, at skaden jf. DB's forsikringsbetingelser pkt. 3.1 samt 3.5 er opfyldt, og dermed er omfattet af forsikringen.

Desuden ligger vi til grund, at det er vores opfattelse, at DB har afvist sagen på et forkert faktisk grundlag, som også fremgår af vores klage til DB.

Øvrige kommentarer

Vi kan i øvrigt henvise til brev fra [vinduesmontøren] af d. 7 februar 2021 som har konkluderet følgende. Brev findes på AFF portalen under '[vinduesmontøren] – status på mur':

Det blev konstateret i forbindelse med vinduesudskiftning, at facademur ikke sidder fast, hvilket med alt sandsynlighed skyldes at murværk ikke på opførelsestidspunktet er udført med murbindere.

Facaden fremstår med flotte fuger uden anmærkninger, da arbejdet påbegyndes, men vi kunne meget hurtigt konstatere, at facadens mursten ikke er udført korrekt. Hvilke gør, at der var umuligt at udføre vinduesudskiftningen uden at flere sten røg løs. Facadens sålbænk var inddækket i zink inden vinduesudskiftningen påbegyndte.

Vi kan endvidere henvise til [murermesterens] tilbud – 20 april 2021 – som konkluderer, at grunden til skaden er, at 'skalmur er tilsyneladende ikke fæstet korrekt til bagvedliggende skelet'.

Der er altså ikke tale om porøse fuger, eller manglende murbindere som DB har brugt som afvisningsgrund.

Det skal bemærkes, at [murermesteren] ikke overfor os har nævnt, at fugerne er porøse (som var en afvisningsgrund fra DB's side) – han mente tværtimod de var i god ok stand. Desuden blev det

konstateret at huset er opført med murbindere og disse hverken var rustne eller rustet over, men derimod intakte.

Hvilket betyder, at den oprindelige afvisningsgrund fra DB er forkert. DB har derfor har afvist skaden på et forkert grundlag!

[Muremesteren] skriver dog, *'ydermere tror jeg ikke at murværket har stået løst for man begyndte at skifte vinduer. Det faktum at rulleskifte er fuldstændigt ødelagt, refererer til at alting har siddet nogenlunde sammen for udskiftningen'*.

Ovenstående udtagelse fra [muremesteren] er ikke korrekt og DB bør derfor ikke kunne lægge dette til grund for yderligere konklusioner.

Denne kan bevises ved følgende;

- Sagen er anmeldt til DB d. 23 august 2020 – altså mere end 2 måneder før [vinduesmontøren] stod for udskiftning af vinduer og døre (opstart 2 november 2020)
- DB egen bygningskonsulent ..., har været på vores adresse d. 29 september. Her har han konstateret at mureren giver efter for tryk. Dette viser, at mureren har givet efter lang tid før udskiftningen af vinduer og døre
- At mur ved carport, samt overdækket terrasse også er løs, her er der ikke skiftet døre eller vinduer
- [Vinduesmontøren] har i brev af d. 7 februar 2021 (jf. ovenfor) bekræftet, at muren var i fin stand inden udførelse af udskiftningen, men i forbindelse med aftagning af sålbænk og vinduer, at rulleskifte enkelte steder har slået sig løs
- Det er kun enkelte steder, at rulleskifter er løse – billeder er tidligere fremsendt som bevis herpå

Konklusion

Der er derfor klagers klare opfattelse, at DB har afvist sagen på forkert grundlag 1) porøse fuger ved manglende vedligeholdelse, 2) manglende murbindere/ruste murbindere. Der er derfor klagers opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 samt pkt. 3.5 begge er opfyldte og forsikringen derfor skal dække skaden.

Der er, som [muremesteren] også skriver i sit tilbud, ikke muligt at indsætte nye murbindere i det eksisterende træskelet idet det er for svagt til at holde murvæggen (Løsningsforslag A).

Hans anbefaling, er derfor, at nedtage mureren og murer denne op igen. Dette svarer til samme konklusion som [klagerens byggesagkyndige] (...) konkluderede i hans rapport! Da både [klagerens byggesagkyndige] og [muremesteren], begge konkluderer, at murvæggen skal pilles ned og murers op igen, tyder på at der er – som tidligere omtalt – er tale om en svækkelse (jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1) og dermed omfattet.

Der er elementer af [muremesterens] tilbud, som ikke er retvisende, bl.a. at rulleskifter er ødelagt på hele huset, samt at muren ved carport kan fastspændes. Sidstnævnte er ikke en løsning idet det kræver, at carporten skal bestå for bestandigt, da der ved nedtagning er overvejende sandsynlighed for, at husmuren kolliderer. Dette vil ikke være en løsning som vil være holdbar. Desuden, er det heller ikke en carports funktion, at holde eller stabiliserer en vippende husmur.

Vi forbeholder os i øvrigt retten til, som også tidligere anfægtet overfor DB, at holde DB ansvarlige for eventuelle følgeskader som følge af den lange sagsbehandlingstid inkl. tiden frem mod en endelig afgørelsen. Dette forhold skyldes bl.a. at [vinduesmontøren] ikke har kunne færdiggøre afslutningen af vinduerne på de berørte murer. Der er derfor lavet en midlertidig afslutning med trælistes. En korrekt afslutning ville – efter [vinduesmontøren] – ødelægge de nye vinduer og døre ved nedtagning af muren.

Desuden ligger klager vægt på, at de tidligere afgørelser, som er truffet i AFF, som DB henviser til i deres skrivelse af 3 juni, med hhv. 92366 samt 95017 ikke finder anvendelse på denne sag idet der er tale om andre forhold end dem som er gældende i denne sag. Derfor kan de tidligere afgørelser ikke ligges til grund for behandlingen af denne sag.

Slutlig kommentar

DR Kontant har i to udsendelser hhv. 2. juni og 9. juni haft fokus på fejl i tilstandsrapporter. Der er trukket eksempler frem, hvor familier har købt huse, der viser sig at være sminkede lig med meget alvorlige skader og konstruktionsfejl.

En af de medvirkende personer, har en tilsvarende skade på hans skalmur. Forsikringsselskabet har – efter længere tovtækkeri – accepteret skaden og enten vil, eller har udbetalt erstatning. Forholdet, var ikke undtaget i forsikringen."

Selskabet har i brev af 28/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi respekter naturligvis at klager er af en anden opfattelse end os, men bemærkningerne indeholder efter selskabets opfattelse ikke noget nyt afgørende for sagen.

Selskabet har baseret klagebehandling på de konkrete oplysninger i sagen, herunder den gennemgang der på selskabets foranledning er foretaget af [muremesteren].

Det tidligere anførte i indlæg af 4. juni 2021 må således fastholdes i sin helhed."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 28/8 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi har opdaget en løs mursten på huset, og efterfølgende har vi konstateret, at det ikke kun er enkelte mursten som er løse, men at facaden er løs. Det lader ikke til at murstenene binder fast på bagvæggen. Når man trykker på væggen kan man se at den giver sig og sidder løs. Det er konstateret på alle ydervægge. Vi har haft en murer ude at kigge på væggen, men han har henvist til ejerskifteforsikring og synes at der skal en ingeniør ud for at se på huset, da det var en større problem end hvad han kan løse (han mente måske det krævede 'nye vægge').

Vi vil meget gerne have en ingeniør eller bygningskonsulent ud straks muligt, idet vi inden for kort tid skal have skiftet vinduer og døre - hvilket muligvis kan være et problem pga. ydervæggene.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Ydervægge er løse dvs. de ikke binder på et fast bagstykke - når man pressen på væggen giver hele væggen sig. Vi skal have installeret nye vinduer og døre snart og vi er bange for, at når der skal skiftes vinduer (som er en del af den bærende konstruktion af huset) at det kan give konstruktionsmæssige problemer og væggene kan give efter og evt. kollapse.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Nej - idet det ikke er en akut opstået skade."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/10 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forholdet skal findes ved facaden mod øst, nord og vest litra A

[Foto]

Konstruktion/opbygning:

Skalmuret væg på en trækonstruktion med 12 cm karlitplader. Vinduer er monteret i trækonstruktionen.

Murværket er afsluttet med en zinkafdækning. Foto 6-10.

Beskrivelse:

Inde: Ikke relevant.

Ude: Huset er bygget i 1970 (50 år). Ved besigtigelsen får jeg anvist murværket mod nord, øst og vest hvor jeg kan konstatere at nogle sten i det øverste rulleskifte er løse. Skalmure kan give efter ved tryk.

Konklusion:

At nogle af stenene sider løst må tilskrives at fugerne er porøse og de trænger til vedligeholdelse. At væggene giver efter for tryk kan eventuelt skyldes at der ikke er anvendt murbindere. Eller som man ofte ser at de efterhånden vil være rustet over (udløb af levetid). Det kan dog ikke siges med sikkerhed at det er årsagen på baggrund af en visuel gennemgang.

Skalmurerede huse fra perioden, ses med forskellige variationer af løsninger. En del er selvopfundne. Da der ikke var bindere på markedet beregnet til en sådan mur. I nogle tilfælde brugte man søm og andre gange har man helt undladt bindere. Da der er tale om en lav skalmur, som har været fastholdt i toppen af vinduerne, er det ikke usædvanligt man eventuelt ikke har brugt bindere.

Der vurderes ikke at der er nærliggende risiko for at skalmurene vælter. Risikoen er derfor mere af teoretisk karakter i forhold til f.eks. kraftig storm (som der har været flere af de forgangne 50 år ejendommen har stået).

Tilstandsrapport:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Der kan ses flere mindre revner i ydervægge, f.eks. mod haven. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.
3. Vinduer og døre		

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Nye murbindere bores i på 3 sider.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Hvis vi skal vi ind i sagen må der hentes tilbud. Estimat ca. 20.000-25.000 plus moms"

Af rapport af 5/11 2020 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Observationer

...

Når man ser ned i hultmuren er der ingen bindere. Facaden og bagmuren hænger ikke sammen. Dette er ikke normalt for et 70'er hus, der burde være bindere i træværket.

...

I tilstandsrapport noten står beskrevet mindre revner, og at det kun sjældent giver anledning til byggetekniske problemer. Dette hus er uheldigvis bygget uden bindere, og facaden står løst og er knækket i bunden.

...

Gavlen er løs fra fundaments oversiden og vælter ud.

...

Forbi hoveddøren er facaden løs fra fundaments oversiden.

...

Den anden facade er ligeledes løs fra fundaments oversiden.

...

De revner som ses i fugerne giver ikke anledning til at tro hele væggen er løs helt nede fra fundaments oversiden.

...

Bagved muren sidder en tyndmasonitte og stolperne er 1" brædder.

...

Vurderinger

Der er ikke mulighed for at ramme de 1" brædder med skruer, og hvis det var, ville der være alt for langt imellem binderne.

Ellers komme binderne til at holde fast i masonitteplade som ikke kan holde murvæggen.

Udvendigt skulle der så sidde store spændskiver på muren?

Den nødvendige udbedring er at få fikseret facaden, og jeg mener denne bør nedtages og mures op igen.

...

Konklusion

Fst. Har spurgt flere håndværkere om udbedring, men der er ingen som er villige til at skrue skruer i? Evt. Med skiver på ydersiden, for at holde facaden.

Denne sag handler om manglende bygningsdele, nemlig bindere, som burde være gjort fast i træværket og ud i formuren.
Skaden er ikke nærliggende, men aktuel, da facaden er løs.
Forholdet iht. ejerskifte forsikringen, manglende bygningsdele, var tilstede ved overtagelsen."

Af notat af 7/2 2021 fra vinduesmontøren fremgår bl.a.:

"Det blev konstateret i forbindelse med vinduesudskiftning på adressen ..., at facademur ikke sidder fast, hvilket med alt sandsynlighed skyldes at murværk ikke på opførelsestidspunktet er udført med murbinder.

Facaden fremstod med flotte fuger uden anmærkninger, da arbejdet påbegyndte, men vi kunne meget hurtigt konstatere, at facadens mursten ikke er udført korrekt. Hvilket gør, at det var umuligt at udføre vinduesudskiftning uden at flere sten røg løs. Facadens sålbænk var inddækket i zink inden vinduesudskiftningen påbegyndte, hvilke gav et klart billede af, at man i årenes løb godt har været klar over problemet, men har skjult skaden med zink inddækning over sålbænke.

Jeg skal hermed samtidig sige, at dette brev kun er en konstatering af husets facade og at [vinduesmontøren] ikke kan stilles til ansvar for fejl på murværk, da vi ikke har udført arbejde/renovering af husets murværk."

Af notat af 20/4 2021 fra murermesteren indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Gennemgang af skalmur der fungerer som klimaskærm, udenpå konstruktion af tømmer.

Skalmur er tilsyneladende ikke fæstet korrekt til bagvedliggende skelet.
Der er monterede bindere, der er intakte, men sidder forkert. Binderen er bukket inde i hulmur, og monteret med en hæfteklamme i tømmer. Se vedhæftet illustration.
Dette er ikke optimalt, da binderen har mulighed for både at bevæge sig ud og ind.

Det er korrekt at man sporadisk kan trykke muren ud og ind, enkelte steder meget udtalt.
Dette er ikke optimalt, og det kan da også risikeres at udvikle sig, til flere revner i fuger.
Der er dog ingen nedstyrtningssfare, eller andre former for overhængende risikoer, forbundet med dette.

Typehuse der er opført i perioden hvor dette er opført, er af meget svingende kvalitet, og det er ikke unormalt at klimaskærmen ikke er fæstet korrekt.
Ydermere tror jeg ikke at murværket har stået løst, før man begyndte at skifte vinduer. Det faktum at rulleskifte er fuldstændigt ødelagt, refererer til at alting har siddet nogenlunde sammen, før udskiftningen.

Løsningsforslag/priser.

A.

Min første indskydelse var at kortlægge tømmer i væg, ved scanning indefra, for derefter at monterer indboringsbindere.
Dette kan også godt prøves, men det bagvedliggende tømmer/monteringen af samme, er af en sådan beskaffenhed at det er tvivlsomt, om det lykkedes.

Ankenævnet for Forsikring

13.

96666

Pris for dette forsøg eksklusiv moms: Dkr. 24.000,00

B.

Min næste indskydelse er at pille de øverste dele af murværket ned, rense stenene og murer det op igen, monteret de korrekte skruebindere i skelettet.

Side mod indkørsel ca. 450 sten, gavl ca. 450 sten, haveside ca. 400 sten.

I alt 1.300,00 sten, om mures/bindes.

Derudover fastgøres murværk under carport, til tømmer i carport, efter aftale med forsikringstager.

Pris eksklusiv moms: Dkr. 68.000,00

Note.

Rulleskifte under vinduer er eksklusiv, da forsikringstager selv har ødelagt dem.

C.

Vi kan forsøge at binde gavl samt del af side mod indkørsel, da dette virker sandsynligt.

Mur mod carport kan fæstes.

Del af side mod indkørsel samt haveside må om mures som løsning B.

Hvis dette lader sig gøre, vil prisen være nogenlunde som understående.

Overslagspris eksklusiv moms: Dkr. 40.000,00

Note.

Dette vil kræve at forsikringstager nedtager og deponerer rulleskifter under vinduer, på langsider, inden vi udfører."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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.

...

3.5

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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

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

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

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2020, og har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos selskabet. Den 28/8 2020 anmeldte klageren, at ejendommens facader var løse. Selskabet har afvist dækning, idet det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet. Selskabet har – efter sagens indbringelse for nævnet – fremsendt et løsningsforslag rent kulancemæssigt og uden præjudice, som klageren har takket nej til.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at ejendommens skalmur udgør en dækningsberettigende skade. Udbedringen skal ske i overensstemmelse med den byggesagkyndiges an-

befaling, hvorfor skalmuren skal nedtages og mures op igen. Derudover forbeholder klageren sig ret til at kræve eventuelle følgeskader dækket af selskabet.

Klageren har anført, at det anmeldte forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at skalmuren med overvejende sandsynlighed er svækket. Han har anført, at skalmuren giver efter for tryk, og at den byggesagkyndige og selskabets eksterne murermester begge har bekræftet, at skalmurens bæreevne ikke er tilstrækkelig. Han har oplyst, at selskabets afslag er forkert begrundet, idet der ikke er tale om porøse fuger eller manglende murbindere, og at selskabets besigtigelseskonsulent ikke ønskede at genbesigtige huset i forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer i oktober/november 2020. Besigtigelsesnotatet bygger alene på en visuel gennemgang af ejendommen. Derudover har han anført, at murermesterens tilbud ikke er retvisende, og at 2 af de fremlagte løsningsforslag ikke er holdbare.

Selskabet har anført, at der er monteret bindere fra skalmuren til skelettet, at binderne er bøjet i hulmuren og derfor lettere kan give efter for tryk, hvorfor der nærmere er tale om manglende omhyggelighed/kvalitet af den håndværksmæssige udførelse af binderne. Selskabet har anført, at det er murermesterens vurdering, at konstruktionen erfaringsmæssigt ikke er usædvanlig for typehuse opført i den pågældende periode, og at forholdet ikke medfører nogen nedstyrtningsfare. Selskabet har anført, at skalmuren sporadisk giver efter for tryk, og at ejendommen har stået i ca. 50 år, hvor der alene ses mindre revner i ydervægge, der er anmærket i tilstandsrapporten, og som den byggesagkyndige har oplyst er almindeligt forekommende.

Selskabet har oplyst, at rulleskifter flere steder blev ødelagte i forbindelse med klagerens udskiftning af vinduer, og at murermesteren har påpeget, at dette tyder på, at skalmur trods alt må have siddet sammen inden udskiftningen.

Af tilstandsrapporten af 1/8 2019 fremgår det med K1-anmærkning, at "der kan ses flere mindre revner i ydervægge, f.eks. mod haven. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/10 2020 fremgår, "nogle af stenene sider løst må tilskrives at fugerne er porøse og de trænger til vedligeholdelse. At væggene giver efter for tryk kan eventuelt skyldes at der ikke er anvendt murbindere. Eller som man ofte ser at de efterhånden vil være rustet over (udløb af levetid). Det kan dog ikke siges med sikkerhed at det er årsagen på baggrund af en visuel gennemgang. Skalmurede huse fra perioden ses med forskellige variationer af løsninger. En del er selvopfundne. Da der ikke var bindere på markedet beregnet til en sådan mur. I nogle tilfælde brugte man søm og andre gange har man helt undladt bindere. Da der er tale om en lav skalmur, som har været fastholdt i toppen af vinduerne, er det ikke usædvanligt man eventuelt ikke har brugt bindere. Der vurderes ikke at der er nærliggende risiko for at skalmurene vælter. Risikoen er derfor mere af teoretisk karakter i forhold til f.eks. kraftig storm (som der har været flere af de forgangne 50 år ejendommen har stået)".

Det fremgår af rapport af 5/11 2020 fra klagerens byggesagkyndige, at "når man ser ned i hulmuren er der ingen bindere. Facaden og bagmuren hænger ikke sammen. Dette er ikke normalt for et 70'er hus, der burde være bindere i træværket. I tilstandsrapport noten står beskrevet mindre revner, og at det kun sjældent giver anledning til byggetekniske problemer. Dette hus er uheldigvis bygget uden bindere, og facaden står løst og er knækket i bunden. Gavlen er løs fra fundaments oversiden og vælter ud. Forbi hoveddøren er facaden løs fra fundaments oversiden. Den anden facade er ligeledes løs fra fundaments oversiden. De revner som ses i fugerne giver ikke anledning til at tro hele væggen er løs helt nede fra fundaments oversiden. Bagved muren sidder en tyndmasonitte og stolperne er 1" brædder. ... **Vurderinger** Der er ikke mulighed for at ramme de 1" brædder med skruer, og hvis det var, ville der være alt for langt imellem binderne. Ellers kommer binderne til at holde fast i masonitteplade som ikke kan holde murvæggen. Udvendigt skulle der så sidde store spændskiver på muren? Den nødvendige udbedring er at få fikseret facaden, og jeg mener denne bør nedtages og mures op igen. ... **Konklusion** Fst. Har spurgt flere håndværkere om udbedring, men der er ingen som er villige til at skrue skruer i? Evt. med skiver på ydersiden, for at holde facaden. Denne sag handler om manglende bygningsdele, nemlig bindere, som burde være gjort fast i træværket og ud i formuren. Skaden

Ankenævnet for Forsikring

17.

96666

er ikke nærliggende, men aktuel, da facaden er løs. Forholdet iht. ejerskifte forsikringen, manglende bygningsdele, var tilstede ved overtagelsen".

Af notat af 7/2 2021 fra vinduesmontøren fremgår det, at "det blev konstateret i forbindelse med vinduesudskiftning på adressen ..., at facademur ikke sidder fast, hvilket med alt sandsynlighed skyldes at murværk ikke på opførelsestidspunktet er udført med murbinder. Facaden fremstod med flotte fuger uden anmærkninger, da arbejdet påbegyndte, men vi kunne meget hurtigt konstatere, at facadens mursten ikke er udført korrekt. Hvilket gør, at det var umuligt at udføre

vinduesudskiftning uden at flere sten røg løs. Facadens sålbænk var inddækket i zink inden vinduesudskiftningen påbegyndte, hvilke gav et klart billede af, at man i årenes løb godt har været klar over problemet, men har skjult skaden med zink inddækning over sålbænke".

Af notat af 20/4 2021 fra murermesteren indhentet af selskabet fremgår det, at "skalmur er tilsyneladende ikke fæstet korrekt til bagvedliggende skelet. Der er monterede bindere, der er intakte, men sidder forkert. Binderen er bukket inde i hulmur, og monteret med en hæfteklamme i tømmer. Se vedhæftet illustration. Dette er ikke optimalt, da binderen har mulighed for både at bevæge sig ud og ind. Det er korrekt at man sporadisk kan trykke muren ud og ind, enkelte steder meget udtalt. Dette er ikke optimalt, og det kan da også risikerer at udvikle sig, til flere revner i fuger. Der er dog ingen nedstyrtningsfare, eller andre former for overhængende risikoer, forbundet med dette. Typehuse der er opført i perioden hvor dette er opført, er af meget svingende kvalitet, og det er ikke unormalt at klimaskærmen ikke er fæstet korrekt. Ydermere tror jeg ikke at murværket har stået løst, før man begyndte at skifte vinduer. Det faktum at rulleskifte er fuldstændigt ødelagt, refererer til at alting har siddet nogenlunde sammen, før udskiftningen.

Løsningsforslag/priser.

A.

Ankenævnet for Forsikring

18.

96666

Min første indskydelse var at kortlægge tømmer i væg, ved scanning indefra, for derefter at monterer indboringsbindere. Dette kan også godt prøves, men det bagvedliggende tømmer/monteringen af samme, er af en sådan beskaffenhed at det er tvivlsomt, om det lykkedes.

Pris for dette forsøg eksklusiv moms: Dkr. 24.000,00

B.

Min næste indskydelse er at pille de øverste dele af murværket ned, rense stenene og murer det op igen, monteret de korrekte skruebindere i skelettet. Side mod indkørsel ca. 450 sten, gavl ca. 450 sten, haveside ca. 400 sten. I alt 1.300,00 sten, om mures/bindes. Derudover fastgøres murværk under carport, til tømmer i carport, efter aftale med forsikringstager.

Pris eksklusiv moms: Dkr. 68.000,00

Note. Rulleskifte under vinduer er eksklusiv, da forsikringstager selv har ødelagt dem.

C.

Vi kan forsøge at binde gavl samt del af side mod indkørsel, da dette virker sandsynligt. Mur mod carport kan fæstes. Del af side mod indkørsel samt haveside må om mures som løsning B. Hvis dette lader sig gøre, vil prisen være nogenlunde som understående.

Overslagspris eksklusiv moms: Dkr. 40.000,00

Note. Dette vil kræve at forsikringstager nedtager og deponerer rulleskifter under vinduer, på langsider, inden vi udfører".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

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

Ankenævnet for Forsikring

19.

96666

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at den anmeldte skade på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at selskabet skal afholde udgiften til en ny sagkyndig undersøgelse for at fastlægge udbedringsmetoden. Undersøgelsen skal foretages af en bygnings-sagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapport af 1/8 2019 alene fremgår med K1-anmærkning, at der kan ses flere mindre revner i ydervægge. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Nævnet har også lagt vægt på rapporten af 5/11 2020 fra klagerens byggesagkyndige, hvoraf det fremgår, at facaden og bagmuren ikke hænger sammen, at facaden står løst og er knækket i bunden, og at gavlen er løs fra fundamentets overside og vælter ud.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af notatet af 20/4 2021 fra selskabets eksterne murer-mester fremgår, at skalmuren tilsyneladende ikke er fæstet korrekt til bagvedliggende skelet, at der er monterede bindere, som er intakte, men placeret forkert, og at dette er ikke optimalt, da binderne har mulighed for både at bevæge sig ud og ind.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det af notat af 7/2 2021 fra vinduesmontøren fremgår, at det i forbindelse med udskiftning af vinduerne hurtigt blev konstateret, at facaden ikke var udført korrekt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

96666

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende skalmuren er dækningsberettigende. Selskabet skal afholde udgiften til en ny sagkyndig undersøgelse for at fastlægge udbedringsmetoden. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings