

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. januar 2022 blev i sag nr. 97077:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1963. Klageren overtog ejendommen den 19/2 2021 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/11 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"BEBOELSE – Stueplan – Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12	Grå	Der er revner i vægge ved på toilettet, bryggers og i badeværelset.	Revnedannelserne ses mellem elementsamlinger og vurderes uden betydning for konstruktions stabilitet.	-

...

BEBOELSE – Stueplan – Gangen

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17	Grå	Der er registreret revner i vægge bl.a. i gangen, værelse mod sydvest og pejsestuen.	Det vurderes, at revnedannelsen skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning	-

...

BEBOELSE – Stueplan – Stue

...

19	Grå	Der er registreret revner i vægge bl.a. i gangen, værelse mod sydvest og pejsestuen.	Det vurderes, at revnedannelsen skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.	-
----	-----	--	--	---

Ankenævnet for Forsikring

2.

97077

BEBOELSE – Stueplan – Bryggers

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20	Grå	Der er revner i vægge ved på toilettet, bryggers og i badeværelset.	Revnedannelserne ses mellem elementsamlinger og vurderes uden betydning for konstruktionens stabilitet	-

...

24	Grå	Der er registreret revner i vægge bl.a. i gangen, værelse mod sydvest og pejsestuen.	Det vurderes, at revnedannelsen skyldes naturligt forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.	-
----	-----	--	--	---

BEBOELSE – Stueplan – Toilet

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25	Grå	Der er revner i vægge ved på toilettet, bryggers og i badeværelset.	Revnedannelserne ses mellem elementsamlinger og vurderes uden betydning for konstruktionens stabilitet	-

"

I klageskema af 11/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Anmeldt 3 skader vedrørende 1) manglende understøttelse af skillevægge/manglende indvendige fundamenter 2) manglede overligger ved 2 døre 3) puds falder af indvendige vægge.

Skaderne er alle velbeskrevet af vores bygningsrådgiver ... (bilag vedlagt). Det fremgår bl.a. heraf at de konstaterede forhold ikke er udført efter dagældende regler i bygningsreglementet. Det bemærkes, at der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning og dermed ulovlige bygningsindretninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaderne. Der vedlægges overslag på udbedring af skader."

Selskabet har i brev af 20/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører hultlydende puds på indvendige vægge, manglende understøtning af bærende skillevægge samt manglende overligger over døre, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 19. februar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Den 28. februar 2021 anmelder klager løstsiddende puds på indvendige vægge, manglende overmuring af dørhuller samt manglende fundament under indvendige bærende vægge og fremsender i samme forbindelse notat af den 28. februar 2021 fra [byggerådgiver]. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**. Notat fra [byggerådgiver] er fremlagt af klager.

Den 9. marts 2021 foretager DBF besigtigelse. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 24. marts 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 24. juni 2021 fastholder dækningsafslaget. DBF's afgørelser er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af de anmeldte forhold i henhold til fremlagte overslag fra byggefirmaet

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at sandsynliggøre, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet den 19. februar 2021 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade eller ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 samt 16.1.

Ejendommen er et parcelhus fra 1963 med built-up tag opført ved datidens gængse metoder og byggematerialer. Ved besigtigelsen kan det konstateres, at klager er i gang med en gennemgribende renovering af huset. Blandt andet er næsten alle lofter nedtaget og fjernet, pudslag på indvendige vægge i flere rum er fjernet, ligesom gulve og underliggende terrændæk er brudt op og fjernet.

Ad løstsiddende puds på indvendige vægge

De indvendige vægge udgøres af de oprindelige pudsede murstens- eller porebetonvægge fra 1963.

Klagers rådgiver ([byggerådgiver]) anfører, at pudslaget er fejludført og at mindst 80% af alle pudsoverflade er uden binding.

Besigtigelseskonsulenten har selv sagt ikke haft mulighed for at vurdere standen på det allerede fjernet pudslag. Det tilbageværende pudslag på de indvendige vægge fremstår med ensartet plan overflade – uden udbulinger – med hultlydende områder i et for huse fra denne tid sædvanligt omfang og ikke tilnærmelsesvis i et omfang som anført af [byggerådgiver].

Pudslagets funktion er alene at udgøre en fast plan overflade egnet for tapetsering, malerbehandling mv. Pudslaget på murstens- eller porebetonvægge vil efter 58 år almindeligvis miste vedhæftning i mindre områder uden nævneværdig betydning for pudslagets holdbarhed eller funktion på hele den pågældende vægflade. At områder med løstsiddende puds kan slås af/bliver slået af i forbindelse med en gennemgribende renovering – hvor pudslaget udsættes for direkte fysiske påvirkninger – vedrører ikke pudslagets almindelige funktion eller husets brugbarhed.

Uanset at rystelser og andre fysiske påvirkninger fra klagers gennemgribende renovering i øvrigt må have forværret omfanget af løstsiddende pudslag, har klager ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var løstsiddende pudslag i omfang, som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af husets værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klager har således heller ikke påvist forhold ved de indvendige vægge, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af væggenes alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Den omstændighed at pudslaget – angiveligt – ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, idet der i øvrigt ikke i bygningslovgivningen gældende for husets opførelse er krav til udførelse af pudslaget.

Ad manglende fundament under indvendige bærende vægge

I forbindelse med klagers renovering – hvor gulve fjernes og terrændæk brydes op – konstateres det, at 2 bærende indvendige vægge er udført med delvis understøtning.

[Byggerådgiver] anfører, at den udførte understøtning/manglende fundamenter ved væggene fremadrettet medfører en forøget risiko for yderligere skader ved væggene, ligesom de hindrer klager i at udføre en effektiv efterisolering af gulvene. [Byggerådgiver] anfører i øvrigt, at den udførte understøtning ikke er i overensstemmelse med BR 61.

Huset er oprindeligt opført med et kalorifere-opvarmningssystem, som har fordelt varmen rundt i huset til værelser, køkken og stue via kanaler nedstøbt i gulvet jf. side 19 og 20 i byggesag fra 1962 (fremlægges som **bilag E**). Under flere af skillevæggene er der således udført huller for gennemføring af varmekanalerne (bilag C, foto 16 – 22, 26, 27, 32, 33 samt 38 – 40). Derudover er 2 skillevægge understøttet partielt med mursten (bilag C, foto 21-24 og 37). Klager har i øvrigt afvist genbesigtigelse af væggene.

Det fremgår i øvrigt af byggesagen, at byggetilladelsen er givet på betingelse af, at alle arbejder overholder Bygningslov for købstæderne med undtagelse af København af 30. december 1858, som ikke indeholder krav om udførelse af fundamenter under bærende skillevægge. Bygningslov for købstæderne af 30. december 1858 med tilhørende kommentarer (fra www.danskbyggeskik.dk) fremlægges som **bilag F**.

Da der ikke i dag – mere end 58 år efter opførelsen – kan ses skader på skillevæggene som følge af manglende understøtning som følge af hullerne for varmekanalerne eller den under 2 skillevægge udførte partielle understøtning, og da de indvendige vægge i øvrigt er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, har klager ikke påvist dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelserne ved den udførte understøtning/fundering af husets bærende skillevægge.

Ad manglende overmuring af dørhuller

I forbindelse med klagers renovering – ved afmontering af døre og fjernelse af pudslag på skillevægge – konstateres det, at der ikke er udført egentlig overmuring over dørhuller ved værelser, idet der i stedet er indlagt et forskallingsbræt til understøtning af vægelementerne (letbeton), hvilket var en gængs metode i 1963.

Selvom der ikke er udført en egentlig overmuring (ved oplægning af armeret letbetonelement eller ståltegl med vederlag), har konstruktionen bestået i 58 år uden skader på eller nævneværdig svækkelse af skillevæggen.

At vægelementerne over dørhullet bliver ustabile efter nedtagning af dør og pudslag i forbindelse med klagers gennemgribende renovering, udgjorde hverken en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Generelle bemærkninger til DBF' beskrivelse

Dansk Boligforsikring (DBF) skriver i deres indledende afsnit om sagen (DBF' høringsvar, side 2) at næsten alle lofter var nedtaget. Som **bilag C** fremlægger DBF besigtigelsesnotat af 12. marts. Det er ikke korrekt, når DBF skriver, at 'næsten alle lofter var nedtaget'. Klager bemærker, at der rettelig var tale om, at lofter var nedtaget i det ene børneværelse (tidligere køkken), i gang og bad og gæstetoilet. Husets oprindelige plantegning fremgår af **bilag E**, side (byggesagen fra 1961). Plantegningen viser husets (oprindelige) værelsesfordeling i februar 2021, hvor vi overtog huset. Såvel klagers byggerådgiver ... og DBF har i deres materiale henvist til en plantegning der viser rumfordeling 'efter' ombygning. Forskellen mellem 'før' og 'efter' plantegningen er bl.a. placering af køkken og badeværelser.

Navnlig i forbindelse med gennemgang af fotodokumentation er det gavnligt at have den oprindelige plantegning ved hånden, som korrekt beskriver planen for indretning af huset på tidspunktet for skadesbesigtigelsen i marts.

Klager er ikke enig i DBF' beskrivelse af lofternes tilstand. Lofterne var langt fra nedtaget alle steder i huset. F.eks. var lofter heller ikke nedtaget i de rum, hvor der blev konstateret ulovlig, manglende understøttelse af bærende skillevægge/fundament. Dette fremgår tydeligt af fotos i DBF's **bilag C** (foto nr. 5, 7, 15, 26, 27, 28, 32, 33, 38, 39, 40, 43) hvor man ser de brune oprindelige trælisteloft i flere af rummene (opholdsstue, gang mm). Ligesom man i klagers byggerådgivers rapport ([byggerådgiver]) fotos side 3, 4, 6, 7 i baggrunden aner at der er hvide lofter i rummene. Der er tale om rummene med manglende understøttelse, på oprindelige plantegning benævnt 'soveværelse', 'værelse', 'værelse' og 'redskabsrum'.

Det er dermed forkert, når DBF i deres høringsvars giver indtryk af at lofterne i altovervejende grad var pillet ned – og dermed med denne beskrivelse antyder, at nedtagningen skulle have spillet ind/været medvirkende til at forårsage de konstaterede forhold.

I DBF's **bilag C** (besigtigelsesnotat, side 5) skriver konsulenten, der udarbejder notatet, at de anmeldte forhold eller årsager har været til stede i et eller andet omfang ved overtagelsen af ejendommen, men at der er ingen tvivl om at forholdene er blevet forværret i forbindelse med renoveringen.

I besigtigelsesnotatet er konklusionen samtidig, at der ikke er bemærkninger/anmærkninger i tilstandsrapporten der kan relateres til anmeldte forhold (side 5).

Til dette bemærker klager, at de skjulte fejl og mangler ikke var blevet opdaget, hvis ejendommen ikke havde undergået en større renovering. Det er ikke atypisk, at en ejendom fra 60'erne undergår renovering, hvorved skjulte fejl og mangler kommer til syne.

Ad løstsiddende puds på indvendige vægge (forhold 1)

DBF's oplyser i høringsvaret, at 'det tilbageværende pudslag på de indvendige vægge fremstår med ensartet plan overflade (...) med hultlydende områder i et for huse fra denne tid sædvanligt omfang (...)'.

I **bilag C** (besigtigelsesnotatet) side 2, afsnit om beskrivelse/årsag/konklusion fremgår under forhold 1, at 'rådgiver angiver diverse vægge i huset, her kan man mærke at pudsen i områder er hultlydende.'

Klager bemærker til dette, at de hultlydende vægge ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og at årsagen efter klagers opfattelse er, at pudsen er kastet forkert på væggene ved opførelsestidspunktet. Der henvises herved til byggerådgivers rapport ([byggerådgiver]). Årsagen skal findes i forkert udførelse, og der er ikke tale om et forhold, som – ved korrekt udførelse – kan forventes i en bolig af denne alder.

Ad ulovlig manglende understøtning af bærende skillevægge (forhold 2)

Efter klagers opfattelse er den manglende understøtning af skillevægge en alvorlig skjult mangel og en ulovlig bygningsindretning, som klagers udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger skal dække. Den manglende understøtning er i forsikringsbetingelsernes forstand en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Skaden er dokumenteret i byggerådgivers ([byggerådgiver]) rapport med fotodokumentation ([byggerådgiver], fotos 5 og 6 på side 7 og 8) og **bilag C** (foto nr. 18, 19, 20, 21, 23, 24), som viser fotos af manglende understøtning af bærende skillevægge i værelser mod øst (se evt. oprindelige plantegning **bilag E**, side 21 med soveværelse, 2 værelser og redskabsrum). Plantegning i **bilag C**, side 3, angiver også med markeringen '2', hvor de ulovligt opførte bærende skillevægge er konstateret.

Klager bemærker, at **bilag C** (besigtigelsesnotatet) indeholder en række fotos af skillevægge i huset, bl.a. af indgangsområdet og opholdsstue, som er misvisende, fordi de viser skillevægge der går hele vejen til udgravet fundament. Ser man på bilag C's fotodokumentation i sin helhed kan det derfor fejlagtigt give indtryk af, at skillevæggene var OK i huset, hvilket de bestemt ikke var i rummene mod øst (på plantegningen i **bilag C**, side 3 benævnt 'soveværelse', 'badeværelse' og 'børneværelse').

DBF henviser i høringsvaret til, at byggetilladelsen er givet på betingelse af at arbejder overholder Bygningslov for Købstæderne (...) af 30. december 1858, og at denne lov ikke indeholder krav om udførelse af fundamenter under bærende skillevægge. DBF har i **bilag F** fremlagt Bygningsloven samt i **bilag E** fremlagt den konkrete byggesag fra 1962.

Klager bemærker til det følgende:

- 1858-Byggeloven indeholder i §40 en bemyndigelse/hjemmel til at en købstads kommunalbestyrelse udsteder yderligere forskrifter der optages i en bygningsvedtægt. Det fremgår af reglen, at en sådan vedtægt bliver gældende i det område, der falder ind under loven.

- Af den konkrete byggesag fra 1962 (**bilag F**) fremgår, at byggetilladelsen er givet under betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love, vedtægter og bestemmelser. Som gældende love og vedtægter henvises der i tilladelsen bl.a. til 1958-Bygningsloven men OGSÅ til de af ... byråd vedtagne og af ministeriet stadfæstede vedtægter. Blandt disse nævnes bl.a. Bygningsvedtægten.
- Bygningsreglement for Købstæderne og landet fra 1961 var vedtaget af Byrådet og gældende på tidspunktet for byggetilladelsen. Klagers byggerådgiver henviser også til 1961-bygningsreglementet i sin rapport.
- Af 1961-bygningsreglementets pkt. 5.3.1 om fundamenter fremgår, at (uddrag stammer fra byggerådgiver [byggerådgiver] rapport, side 11 – inkl. blå overstregninger af relevante passager):

...

Efter klagers overbevisning er det en i øjenfaldende udeladelse, at DBF i deres høringssvar alene henviser til regler i den overordnede lov for byggeri, og i den forbindelse skriver, at der intet i loven står om udførelse af fundamenter under bærende skillevægge. DBF udelader at tage stilling til, at der på tidspunktet for byggetilladelsen fandtes en vedtægt/bygningsreglement, der var udstedt og gældende i medfør af 1858-Bygningsloven. DBF forholder sig dermed slet ikke til, at 1961-bygningsreglement indeholder detaljerede regler for byggeri af beboelsesejendomme på husets opførelsetidspunkt, herunder fundamenter og bærende vægge.

Ad manglende overmuring (overligger) over dørhuller (forhold 3)

DBF henviser til, at der er tale om en gængs metode i 1963.

Klager har vanskeligt ved at forstå, hvordan DBF kan nå denne konklusion.

Det er tilnærmelsesvist den modsatte konklusion, som står skrevet i **bilag C** (besigtigelsesnotatet), hvor følgende fremgår:

- side 4: 'overligger er opført en anelse interimistisk, med lidt forskalling og murstensstumper. Foto 15, 14, 1, 7, 36'.
- Videre fremgår samme sted, at væg/letbetonelementer over dørhul har været holdt på plads af forskalling, øvrige vægelementer og pudslag, men bliver ustabil i forbindelse med renoveringen, hvor døre nedtages og pudslaget fjernes.
- På side 5 konkluderes det, at 'den manglende overligger/understøtning med forskallingsbræt må tilskrives datidens finurligheder med at opføre en lidt besynderlig konstruktion.' Desuden bemærkes, at den umiddelbart har stået fint i 58 år.

Intet i besigtigelsesrapportens beskrivelse af forhold 3 understøtter DBF's påstand om, at den at manglende overligger over dørhul var gængs metode i 1963."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af byggeteknisk rapport af 28/2 2021 fra klagerens byggerådgiver fremgår:

"Byggeteknisk rapport udarbejdet på foranledning af køber og med baggrund i besigtigelse på adressen ... d. 26.02.21.

I forbindelse med en renovering og efterisolering af eksisterende gulvkonstruktion, hvor indvendige døre er blevet fjernet, blev der konstateret følgende skader.

Indvendige vægge:

I forbindelse med demontering af døre i køkken, faldt store overflader af puds ned af væggene. Ved en gennemgang af væggene viste det sig, at alle indvendige vægge er opmuret i gasbetonblokke. Der er ikke foretaget det udkast med cementmørtel der er påkrævet, før pudsen er påført på begge sider. Denne fejl/mangel har medført, at fugten i pudsmørtlen er opsuget af gasbetonblokkene, hvor ved der ikke er skabt den fornødne binding mellem gasbetonblokke og puds. Det vurderes, at min. 80% af alle pudsoverflader er uden binding. Da det ikke er muligt at etablere nyt puds i sammenhæng med løst puds, er det nødvendigt at afhugge alt løst puds, for herefter at foretage et udkast med cementmørtel og herefter ny puds.

I tilstandsrapporten ... er følgende angivet.

Under stueplan – badeværelse side 13, samt under beboelse-stueplan side 14 står følgende angivet.

Skade: Der er revner i vægge ved på toilet. Bryggers og i badeværelse.

Risiko: Revnedannelserne ses mellem elementsamlinger og vurderes uden betydning for konstruktionens stabilitet.

Under punkt 17 (gang og værelser mod sydvest og pejsestuen), punkt 19 (som punkt 17), samt punkt 20 (toilet bryggers og badeværelse) gentages samme begrundelse.

Konsulenten har øjensynlig den opfattelse, at der er anvendt præfab. letbetonelementer, hvilket er en fejl.

De revner som er tolket som revner i elementsamlinger er revner i pudsoverflader.

Alle skader er bedømt som 'grå farve' som henhører under betegnelsen 'mindre alvorlige skader'. Konsulenten angiver følgende: 'Det vurderes, at revnedannelser skyldes naturlig forekommende bevægelser, som normalt ikke har konstruktiv betydning.'

Der henvises til vedlagt plantegning som viser omfanget af skader, samt foto. 1-2-3 og 4

Manglende overmuring af dørhuller:

I køkken mangler ståltegl over 2 dørhuller. Der henvises til vedlagte foto nr. 1-2

Manglende indvendige fundamenter:

Under indvendige bærende vægge ved værelse mod vest, er der ikke etableret fundamenter: Som underlag for bærende vægge er der udlagt et uarmeret betonklaplag på grus i en tykkelse på ca. 40 cm. Hvor vidt der mangler fundamenter andre steder, er endnu ikke undersøgt. De manglende fundamenter er ikke i overensstemmelse med krav i henh. til bygningsreglementet for købstæderne og landet år 1961.

De manglende fundamenter medfører fremadrettet en forøget risiko for at der opstår yderligere skader i væggene og hindrer ydermere ejer i, at udføre en effektiv efterisolering af gulvene. Med et grusunderlag som bæreflade, skal ny isolering holde en afstand på begge sider af de bærende vægge på ca. 1 meter. Dette medfører, at gulvisoleringen især i mindre rum vil blive markant forringet. Som bilag vedlægges udsnit af bygningsreglement fra 1961, plan over bærende vægge samt foto nr. 5 og 6."

Af selskabets besigtigelsesnotat fremgår bl.a.:

"Kunden er i gang med den helt store renovering af hele huset! Der er ikke meget tilbage af de oprindelige konstruktioner.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97077

Forhold 1:

Rådgiver anviser diverse vægge i huset, her kan man mærke at pudsen i områder er hultlydende. Foto 34,11

Forhold 2:

Rådgiver anviser to skillevægge, hvor det i forbindelse med ophugning og fjernelse af gulvkonstruktion kan konstateres, at disse ikke er fuldt understøttet på hele længden. Foto 18,24

Forhold 3:

I forbindelse med fjernelse af to indvendige døre konstateres det, at der mangler muroverligger. Foto 1,15,36

...

Beskrivelse:

Forhold 1:

Inde:

- Pudslag er generelt fjernet mange steder. Tilbageværende pudslag har sluppet i områder men uden større udbulinger Foto 1,42

...

Beskrivelse:

Forhold 2:

Inde:

- Skillevægge står stabilt, ingen risiko for kollaps, forholdet er først kommet til syne, da hele gulvkonstruktion er blevet fjernet.
- Skillevæg ses at være understøttet partielt. Foto 37, 23,19

...

Beskrivelse:

Forhold 3:

Inde:

- Overligger er opført en anelse interimistisk, med lidt forskalling og murstensstumper. Foto 15,14,1,7,36
- Væggen/letbetonelementer over dørhul har været holdt på plads af forskalling, øvrige væg-elementer og pudslag, men bliver ustabil i forbindelse med renoveringen, hvor døre nedtages og pudslaget fjernes..

...

Konklusion:

Forhold 1:

Årsag til puds flere steder ikke hæfter kan tilskrives en kombination af revne som følge af naturligt forekommende bevægelser. Årsagen til løst puds især nederst på væggene kan også bestå i fugt, som trækker op i væggene og bringer salte med sig, som nedbryder mørtlen og løsner den fra væggen. Ulempen ved at pudse muren op er, at du sandsynligvis ikke slipper for at skulle rende og reparere på væggen fra tid til anden, da puds slår revner med tiden. Rystelser og påvirkninger i forbindelse med den gennemgribende renovering (hvor betongulvet brydes op med en mejselhammer), vil uundgåeligt medføre, at pudslaget løsner sig yderligere.

Kan ikke se forhold ved det tilbageværende pudslag, som afviger fra, hvad man almindeligvis må forvente af standen på pudsede vægge fra 1963.

Konklusion:

Forhold 2:

Der kan ikke ses skader som følge af den udførte understøtning.

Konklusion:

Forhold 3:

Den manglende overligger/understøtning med forskallingsbræt må tilskrives datidens finurligheder med at opføre en lidt besynderlig konstruktion. Den har umiddelbart stået fint i 58 år."

Af byggetilladelsen af 2/11 1962 fremgår bl.a.:

"Det under ovennævnte løbenummer den 18. oktober 1962 anmeldte byggeforetagende på matr. nr. ... tillades herved på betingelse af, **at** arbejder i alle enkeltheder udføres i overensstemmelse med de gældende love, vedtægter og bestemmelser (se bagsiden) også på punkter, hvor tegninger og beskrivelse ikke giver oplysninger, **at** der gives bygningsinspektøren meddelelse om, når arbejdet påbegyndes, og **at** bygningen ikke tages i brug, forinden bygningsattest er udsedt.

Tilladelsen er endvidere betinget af,

...

at gulve, hvad angår underlag, isolation, imprægnering og ventilation udføres i overensstemmelse med bygningsreglementets afsnit 5.6.4., 8.1. og 8.3.

...

Gældende love og vedtægter:

Bygningslov for købstæderne med undtagelse af København af 30. december 1858.

Justitsministeriets bekendtgørelse af 4. juli 1902 om **indretning af snævre skorstene i købstæderne**.

Lov om brandvæsenet i købstæderne med undtagelse af København af 21. marts 1873 med senere ændringer.

Følgende af [kommune] byråd vedtagne og af ministeriet stadfæstede vedtægter:

Bygningsvedtægten,

Sundhedsvedtægten,

Garagevedtægten,

Afløbsregulativet."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

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 loftshøjde.

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 bygning er opført i 1963 i et plan og med terrændæk. Klageren overtog ejendommen den 19/2 2021 og påbegyndte en ombygning, der blandt andet omfattede flytning af

køkkenet og renovering og efterisolering af gulvkonstruktionen. Klageren konstaterede i den forbindelse tre forhold, som han har anmeldt til selskabet, og han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning.

Løstsiddende puds på indvendige vægge.

Klageren har anmeldt, at pudsen faldt af de indvendige vægge af gasbeton under nedtagning af køkkenet, og han ønsker, at selskabet dækker oppudsning af ca. 12 m² væg. Han har anført, at pudsen er udført forkert på udførelsestidspunktet, idet der ikke som påkrævet er foretaget udkast med cementmørtel, før pudsen blev påført.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var løstsiddende puds i et omfang, som nedsatte husets værdi og brugbarhed nævneværdigt, og som gik ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger om revner i de indvendige vægge. Selskabet har videre anført, at rystelser og andre fysiske påvirkninger fra klagerens renovering må have forværret omfanget af løstsiddende pudslag.

Af en byggeteknisk rapport af 28/2 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "Ved en gennemgang af væggene viste det sig, at alle indvendige vægge er opmuret i gasbetonblokke. Der er ikke foretaget det udkast med cementmørtel der er påkrævet, før pudsen er påført på begge sider. Denne fejl/mangel har medført, at pudsmørtlen er opsuget af gasbetonblokkene, hvorved der ikke er skabt den fornødne binding mellem gasbetonblokke og puds. Det vurderes, at min. 80% af alle pudsoverflader er uden binding. Da det ikke er muligt at etablere nyt puds i sammenhæng med løst puds, er det nødvendigt at afhugge alt løst puds, for herefter at foretage et udkast med cementmørtel og herefter ny puds".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset – med de indvendigt oppudsede gasbetonvægge uden udkast – adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet

finder herefter, at det ikke er bevist, at den oprindelige pudning udgør en fejlkonstruktion. Nævnet henviser til sag 87808.

Efter en samlet vurdering af blandt andet husets alder, oplysningerne i tilstandsrapporten om revner i indervægge og klagerens ombygningsarbejder finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved pudslaget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med indvendigt oppudsede gasbetonmure.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Manglende overmuring af dørhuller

Klageren har anmeldt, at der i det oprindelige køkken mangler ståltegl over to døre, og han ønsker, at selskabet dækker en oplægning af to overliggere.

Selskabet har anført, at selv om der ikke er udført en egentlig overmuring, har konstruktionen bestået i 58 år uden skader på eller nævneværdig svækkelse af skillevæggen, og at det ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, at vægelementerne over dørhullet bliver ustabile efter nedtagning af dør og pudslag i forbindelse med klagerens renovering.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/3 2021 fremgår det blandt andet, at "Overligger er opført en anelse interimistisk med lidt forskalling og murstensstumper ... Væggen/letbetonelementer over dørhul har været holdt på plads af forskalling, øvrige vægelementer og pudslag, men bliver ustabil i forbindelse med renoveringen, hvor døre nedtages og pudslaget fjernes ... Den manglende overligger/understøtning må tilskrives datidens finurligheder med at opføre lidt besynderlig konstruktion. Den har umiddelbart stået fint i 58 år".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den interimistiske udførte understøtning har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er færdigopført i 1963, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle skader som følge af forholdet ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Nævnet må lægge til grund, at ustabilitet først er opstået i forbindelse med klagerens ombygning efter overtagelsen af ejendommen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Manglende fundament under to bærende skillevægge

Klageren har anmeldt, at der mangler fundamenter under skillevægge ved værelser, og han ønsker, at selskabet dækker udførelse af fundament på to bærende skillevægge, ca. 71bm.

Selskabet har oplyst, at huset oprindeligt er opført med et kalorifere-opvarmningssystem, som har fordelt varmen rundt i huset til værelser, køkken og stue via kanaler nedstøbt i gulvet, og at der under flere af skillevæggene er udført huller for gennemføring af varmekanalerne. Derudover er to skillevægge understøttet partielt med mursten.

Selskabet har afvist at yde dækning over basisforsikringen, da der mere end 58 år efter opførelsen ikke kan ses skader på skillevæggene som følge af hullerne for varmekanalerne eller den partielle understøtning af to skillevægge.

Af en byggeteknisk rapport af 28/2 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "Under indvendige bærende vægge ved værelse mod vest, er der ikke etableret fundamenter. Som underlag

for bærende vægge er der udlagt et uarmeret betonklaplag på grus i en tykkelse på ca. 40 cm. Hvorvidt der mangler fundamenter andre steder, er endnu ikke undersøgt. De manglende fundamenter er ikke i overensstemmelse med krav i henh. til bygningsreglementet for købstæderne og landet år 1961. De manglende fundamenter medfører fremadrettet en forøget risiko for at der opstår yderligere skader i væggene og hindrer ydermere ejer i at udføre en effektiv isolering af gulvene. Med et grusunderlag som bæreflade, skal ny isolering holde en afstand på begge sider af de bærende vægge på ca. 1 meter. Dette medfører, at gulvisoleringen især i mindre rum vil blive markant forringet".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/3 2021 fremgår det, at "Rådgiver anviser to skillevægge, hvor det i forbindelse med ophugning og fjernelse af gulvkonstruktionen kan konstateres, at de ikke er fuldt understøttet på hele længden. Foto 18,24 ... Skillevægge står stabilt, ingen risiko for kollaps, forholdet er først kommet til syne, da hele gulvkonstruktionen er blevet fjernet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at manglende fundament under to skillevægge har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er fra 1963, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle skader som følge af forholdet ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker klagerens skuffede forventninger med hensyn til efterisolering af gulvkonstruktionen, jf. betingelsernes punkt 4.11.

Ulovlige bygningsindretninger

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var

til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Klageren har anført, at manglende fundamenter under de bærende skillevægge ikke er i overensstemmelse med krav i bygningsreglement fra 1961 kapitel 5.3 om fundamenter m.m.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at byggetilladelsen af 2/11 1962 er givet på betingelse af, at alle arbejder overholder Bygningslov for købstæderne med undtagelse af København af 30/12 1858, som ikke indeholder krav om udførelse af fundamenter under bærende skillevægge.

Nævnet bemærker, at byggeloven af 10/6 1960, jf. lovens § 66, trådte i kraft den 1/4 1961, og at boligministeren efter indstilling fra en kommunalbestyrelse kunne meddele udsættelse med lovens ikrafttræden i en kommune, når en sådan udsættelse var nødvendig af hensyn til tilvejebringelsen af en bygningsvedtægt (lokalplan) for kommunen. Udsættelse kunne længst gives til 1/4 1963. Bygningsreglementet 1961 er udfærdiget i medfør af byggelovens § 6 og trådte i kraft på samme tidspunkt, som byggeloven af 10/6 1960 trådte i kraft for kommunen, jf. bygningsreglementets kapitel 1.9.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at byggeloven af 10/6 1960 med tilhørende bygningsreglement gjaldt i hans kommune på tidspunktet for byggetilladelsen den 2/11 1962, eller at han ikke kan få dispensation hos myndighederne for eventuelle ulovlige forhold.

Nævnet bemærker, at kravet om manglende mulighed for dispensation gælder, uanset hvilken byggelovgivning der måtte finde anvendelse.

Nævnet kan derfor efter det foreliggende ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

97077

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen