

# Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 97258:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1912 og er overtaget af klageren den 1/9 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 9/7 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

|                            |    |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Ydervægge</b>        |    |                                                                                                                                                                                             |
| 2.1 Facader/gavl           | K1 | Der kan ses enkelte mindre revner i ydervægge.<br>Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer       |
| <b>4. Fundament/sokler</b> |    |                                                                                                                                                                                             |
| 4.3 Udvendige trapper      | K1 | Der er afslået betonkanter på trappen ved hoveddøren.                                                                                                                                       |
|                            | K1 | Trappeløb til kælder har mindre revnedannelser i trin og i vanger.<br>Note: Revner og afskalninger forekommer ofte i pudslag på udvendige trappeløb og disse skal derfor jævnligt repareres |

...

## Sælgers oplysninger om ejendommen

|           |                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                                  | Nej                      |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>0.</b> | <b>Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten</b>                                                                                                                                                                                    |                                     |                          |
| 1.3       | Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br><b>Jeg har sat ejendommen i stand fra 1/2 til 15/5 2018</b>                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.4       | Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?<br>Hvis ja, hvilke?<br><b>Jeg er selv uddannet tømrer og har haft smed, maler, elektriker, murer firmaer til at lave arbejder</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

# Ankenævnet for Forsikring

2.

97258

...

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>3.</b> | <b>Yder- og indervægge / skillevægge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |                          |
| 3.1       | Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?<br>Hvis ja, hvor?<br><b>Ja i ydervægge. Jeg har skåret fugerne op i de berørte områder og muretgalaniserede gevindstænger i, for at hindre yderligere revner. Dog må det forventes at der opstår revner i et hus med den alder.</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

...

|           |                                                                                                                                            |                          |                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>Fundamenter/sokler</b>                                                                                                                  |                          |                                     |
| 4.1       | Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?<br>Hvis ja, hvor?                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.2       | Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterunderet efter opførelsen?<br>Hvis ja, hvor og hvornår?                               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.3       | Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|           | Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

I klageskema af 3/9 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

...

Den 15. juli 2019 underskrev jeg/vi købsaftalen. Jeg tillagde især to forhold afgørende betydning for købet;

1. At den byggesagkyndige ikke i tilstandsrapporten havde gjort anmærkninger om egentlige skader eller potentiel sandsynlighed for egentlige skader på bygningens murværk. Han har blot nævnt at;

## 2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Der kan ses enkelte mindre revner i ydervægge.

Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.

(Kommentar, [klageren]: Jeg er helt enig i dette; At enkelte mindre – og kosmetiske revner – er almindeligt forekommende og forventelige, i en ejendom som denne.)

## 4. Fundament/sokler

4.3 Udvendige trapper K1 Der er afslået betonkanter på trappen ved hoveddøren. K1 Trappeløb til kælder har mindre revnedannelser i trin og i vanger.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Husets tilstand er god. Der kan være behov for enkelte mindre reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

Den tidligere ejers udtalelser:

Inden disse, vil jeg dog fremhæve et væsentligt forhold, der bør gøres/er gældende i denne sag/ejendomshandel. Nemlig det faktum at; sælger, som selv er bygningshåndværker, og har købt og solgt ejendommen som 'entreprenør' som et decideret renoveringsprojekt, har en særlig forpligtigelse når han udtaler sig om bygningens tilstand og udførte reparationer. Da hans udtalelser,

med rette skal kunne tillægges større og korrekt faglig indsigt og vægt, end en lægmands/ejers, i forbindelse med en 'normal' ejendomshandel.

2. At den tidligere ejer udtaler følgende:

1. Generelle oplysninger

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Jeg har sat ejendommen i stand fra 1/2 til 15/5 2018

1.4

Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

Hvis ja, hvilke?

Jeg er selv uddannet tømrer og har haft smed, maler, elektriker, murerfirmaer til at lave arbejder. (Kommentar, [klageren]: Det/de, udførte reparationsarbejder er, indenfor de enkelte fagområder, også murværkets tilstand, med andre ord blevet vurderet og udført af professionelle faguddannede håndværkere.)

3. Yder- og indervægge/skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?

Hvis ja, hvor?

Ja i ydervægge. Jeg har skåret fugerne op i de berørte områder og muret galvaniserede gevindstænger i, for at hindre yderligere revner. Dog må det forventes at der opstår revner i et hus med den alder.

(Kommentar, [klageren]: Udtalelsen 'Jeg har skåret fugerne op .....', kan kun, jfr. 1.4, opfattes som at han, som bygherre, har påset at det nødvendige reparationsarbejde af hele murværket, blev foretaget. Og at dette som nævnt under 1.4, rent fysisk blev udført af faguddannede murere.)

4.3 Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? Han svarer på dette; Nej, at han ikke har kendskab til sådanne revner.

(Kommentar, [klageren]: Jeg kan imidlertid nu konstatere at der er revner i fundamentet, der har været skjult bag det påførte lag fundaments-maling.)

Forsikringen dækker også de situationer, hvor forhold nævnt i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. (<https://boligejer.dk/ejerskifteforsikring>)

...

De reelle skader og murenes tilstand fremgår ikke retvisende af tilstandsrapporten, og jeg har ikke på anden måde haft eller kunne have haft kendskab til forholdet, da jeg/vi, købte huset.

Sælgers oplysninger om ejendommen:

'Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid'.

Kommentar, [klageren]:

Misvisende oplysninger fra sælger:

Det kan nu konstateres at der fra sælgers side, er afgivet adskillig direkte misvisende, forkerte og meget mangelfulde (og fortiede) oplysninger, vedr. ejendommen og dens fundament og murværk.

Husets historiske tilstand, fra tiden før sælger købte den til den angivende gennemgribende reno-  
vering og salg og dens faktiske tilstand, på tidspunktet hvor tilstandsrapporten blev udarbejde og  
vi, på grundlag af og i tillid til det oplyste i den, købte og overtog ejendommen.

Og det fremgår mere og mere tydeligt, at huset igennem mange år har haft alvorlige skader. Hu-  
set er igennem en årrække ikke blevet acceptabelt vedligeholdt og skader er ikke blevet repareret  
korrekt.

Det er nu blevet helt tydeligt at den tidligere ejer har været bekendt med at husets værdi og  
brugbarhed og værdi, har været og på salgstidspunktet var nedsat betragteligt, i forhold til tilsva-  
rende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Og at han helt har for-  
tiet dette.

...

To firmaers besigtigelse af ejendommen:

Disse to firmaer har besigtiget ejendommen; [klagerens murer] og [klagerens ingeniør]

Link til deres hjemmesider (hvor det fremgår at deres faglige kvalifikationer, er i 'top'):

[Klagerens murer]: [hjemmeside] [klagerens ingeniør]: [hjemmeside].

De nævnte foto, [klagerens murer] refereres til, er medsendt. Disse foto er taget den 16. august,  
og viser de skader og deres tilstand, der på det tidspunkt var fremkommet. Det er også på dette  
tidspunkt [klagerens ingeniør] besigtiger ejendommen. Skaderne er efterfølgende blevet forvær-  
ret, ligesom der er fremkommet flere skader.

(De medsendte billeder: 08.08-1 til 08.08-18, er taget den 8. August 2021.

Og billederne; 23.08-1 til 23.08-16, er taget den 23. August.)

Deres kommentarer er følgende:

[Klagerens murer]

Hej [klageren].

Hermed fremsendes anslåede overslagspriser på reparation af skader på facaden.

Billede BS 1 ..... 7.000 kr.

Billede BS 2 ..... 19.000 kr.

Billede BS 4 ..... 25.000 kr.

Billede ICH 1 ..... 50.000 kr.

Billede HJ 1 ..... 35.000 kr.

Billede HJ 2 ..... 13.000 kr.

Billede VAL 1 ..... 7.000 kr.

Billede VAL 2 ..... 7.000 kr.

Billede VAL 3 ..... 7.000 kr.

# Ankenævnet for Forsikring

5.

97258

Billede VAL 4 ..... 60.000 kr.  
Billede VAL 5 ..... 40.000 kr.  
Revne over venstre vindue øverst mod [vej 1] ..... 20.000 kr.  
Alle priser er inkl. moms.

Der gøres opmærksom på at priserne er vurderet overslagspriser på reparationerne.

Ud fra min faglige vurdering ved besigtigelsen d. 18/8-2021. Vil jeg vurdere at facaden er i så dårlig stand, at den bør sandblæses. Derefter repareret sætningsskader og netpudses.

Da reparation af skaderne altid vil kunne ses, og kan komme lige ved siden af igen efterfølgende.

Værdiforringelse.

Som det tydeligt fremgår af pkt. 2, og udtalelserne fra hhv. [klagerens murer] og [klagerens ingeniør], er der både tale om helt klare skader, der har været tilstede længe inden vi overtog ejendommen. Og som udgør betragtelig risiko for yderligere skader såfremt de ikke repareres. Lige som der helt klart er tale om en objektiv og faktuel, stor og betydelig værdiforringelse.

Status quo:

A: Der er på nuværende tidspunkt (den 23. august 2021) fremkommet yderligere adskillige skader på murværk og fundament. Som ikke er blevet besigtiget af hverken [klagerens murer] eller byggesagkyndig, men som blot yderligere understreger alvoren af skadernes omfang og karakter. Værdiforringelsen og de synspunkter omkring det arbejde der er udført/ikke udført.

B: Det bliver nu mere og mere synligt, hvor der er indmuret gevindstænger, ligesom det bliver tydeliggjort at resultatet af dette, blot er at skaden 'forskydes' til et nyt mur-område.

C: Det ser også mere og mere tydeligt ud til, at der overhovedet ikke er indmuret gevindstænger i den oprindeligt anmeldte, først fremkomne skade: Stikket over vinduet på 1. sal. Hvilket bestyrker formodningen om at der overhovedet ikke har være foretaget nogen egentlig reparation.

Krav:

Med henvisning til udtalelserne fra murer og byggeteknisk konsulent. Og den omfattende værdiforringelse, der allerede nu er konstaterbar, og den yderligere forværring der vil ske, såfremt der ikke gennemføres tilbundsgående reparation af hele murværket. Samt etableres en solid og holdbar klima-skærm, rejser jeg nu krav om at forsikringsselskabet igangsætter og bekoster en fuldstændig renovering af alt murværk på husets tre sider. Som det er beskrevet af murerfirmaet: ('pletvis reparation af de enkelte skader, efterhånden som de dukker frem, vil ikke mindst i lyset af omfanget af disse, både blive mere bekostelig, end en fuldstændig tilbundsgående renovering. Og vil desuden have den effekt, at de reparerede og dermed styrkede steder/felter, blot vil bevirke at underliggende spændinger vil blive udløst som revner i det mellemliggende, ikke renoverede murværk. Det vil være endeløst at 'angribe' udbedringerne/reparationer af murværket, på denne måde'.)

Jeg har bedt murerfirmaet udarbejde et tilbud på dette arbejde, hvilket jeg kan forvente at modtage om ca. to måneder grundet arbejdspress. Hvorefter jeg vil fremsende det til Ankenævnet.

Afsluttende bemærkninger.

Vedrørende brugen af galvaniserede gevindstænger:

Jeg vil gerne understrege, at jeg ikke var vidende om at galvaniserede gevindstænger, ikke må/kan benyttes til indmuring

Jeg har aldrig deltaget i et renoveringsprojekt, hvor skaderne på bygningen, var af en sådan art, som på denne bygning, hvorfor den slags udbedringer, ved indmuring af jern var nødvendige.

Eller på anden måde erhvervet viden om det. Indtil nu med [klagerens ingeniørs] besigtigelsesrapport: Jfr. besigtigelsesrapport fra [klagerens ingeniør].

'Sælgers oplysninger om udførte facadearbejder:

I henh. til sælgers oplysninger, har sælger udbedret skader i facademurværk ved indmuring af galvaniserede gevindstænger.

Det forekommer ikke sandsynligt, at en professionel murer vil udbedre skader i overmuringer, ved indmuring af gevindstænger. Indmuret gevindstænger anvendes til at fastholde andre komponenter til murværk og ikke til at sikre selve murværket.

Med henvisning til vedlagte (se nedenfor) bilag 4, kan enhver forstå at gevindstænger til sikring af murværk ikke giver nogen mening.'

Køb af ejendommen:

Med hensyn til vores køb af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen, kan jeg anføre følgende:

Vi har købt ejendommen i god tro og tillid til at den var blevet gennemgået for skader at disse var blevet fuldstændigt og håndværksmæssigt korrekt og holdbart repareret og ejendommen som helhed restaureret.

Ud fra dette valgte jeg/vi primært at tegne en ejerskifteforsikring, ud fra ønsket om at være behørigt dækket ind mht. rørskader i skjulte rørføringer og lignende.

Havde jeg/vi, på nogen måde, overhovedet haft den mindste usikkerhed, for slet ikke at tale om viden, omkring de faktiske, grelle forhold der har vist sig at være gældende for murværket. Så havde vi mest sandsynligt, slet ikke købt ejendommen. Og under ingen omstændigheder uden at der havde været gennemført en korrekt, professionel og langtidsholdbar udbedring af murværket.

Og jeg/vi havde under ingen omstændigheder, og i så fald imod bedre viden, været så 'naive' at tro, at en ejerskifteforsikring, ville dække. Såfremt vi havde fået de reelle oplysninger og ikke var blevet vildledt og forholdt, de faktiske forhold. Hvilket med al tydelighed, har vist sig at være tilfældet.

Korrespondance med forsikringsselskabet:

Jeg medsender korrespondancen med forsikringsselskabet, og vil her, især henlede nævnets opmærksomhed på følgende svar, fra selskabets klageansvarlige:

Selskabets klageansvarlige:

'Jeg har gennemgået din klage, men jeg fastholder, at vi ikke kan tilbyde at dække en udbedring af de anmeldte revner over vinduet i gavlen ud mod [vej 1]. Det er min opfattelse, at der er tale om ældre bevægelsesrevner, som er uden konstruktiv betydning for gavlen. Forholdet anses at være tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten fra juli 2019'.

([Klageren]; Nej, tværtimod. Hvilket jeg har redegjort for.)

Selskabets klageansvarlige:

'Ejendommen er opført i 1912, og som det er anført i tilstandsrapporten er revner i ældre murværk almindeligt forekommende. Sælger har også oplyst om forholdet, og beskriver også under pkt. 3.1 at det må forventes, at der opstår revner i et hus med den alder'.

([Klageren]; Nej, ikke denne slags revner. Hvilket jeg har redegjort for. Og jeg skal igen fremhæve at for den aktuelle sag, gælder at; Sælger, som selv er bygningshåndværker, og har købt og solgt ejendommen som 'entreprenør' som et decideret renoveringsprojekt, har en særlig forpligtigelse når han udtaler sig om bygningens tilstand og udførte reparationer. Da hans udtalelser med rette skal kunne tillægges større og korrekt faglig indsigt og vægt, end en lægmands/ejers, i forbindelse med en 'normal' ejendomshandel.

Hvilket forsikringsselskabet også bør være både fuldstændig vidende og bevidst om og anerkende, som et vigtigt element i denne sag.)

Selskabets klageansvarlige:

'På billederne fra salgsopstillingen ses revnerne også, dog mindre markant end i dag. På googles gadefotos ses revnerne tydeligt både i 2009 og 2019'.

([Klageren]; Jeg forstår ganske enkelt ikke hensigten med denne bemærkning og henvisningen til googles gadefotos. Bemærkningen og billedet fra 2009, tilkendegiver jo netop at der er tale om gamle og af sælgeren kendte, alvorlige skader. Og at disse skader er 'dækket', og ikke nødvendigvis er blevet egentligt repareret, på billedet fra juli 2019.

Desuden så er der også et gadefoto fra juni 2018. Og det kan, blot for god ordens skyld, bemærkes at der er påført ny maling, i den mellemliggende periode (juni 2018 og juli 2019). Grunden til det, skal jeg afstå fra at 'gætte' på og blot konstatere at det må være sket med et formål og sandsynligvis relativt kort tid, før vi købte ejendommen. Gadefotos fra 2009, 2018 og 2019 er medsendt.)

Selskabets klageansvarlige:

'Jeg er ikke enig med dig i, at stikket over vinduet skulle være knækket eller faldet sammen, som du beskriver det i skadeanmeldelsen. Jeg er enig i, at der ses en mindre revne ned i stikket, men der ses ikke nævneværdig forskydning i murværk eller stik. Det er først og fremmest de begyndende afskalninger i pudslaget, der gør revnen synlig. Afskalningerne opstår som følge af, at der er trukket vand ind ved revnen. Sælger oplyser, at der skulle være lagt galvaniserede gevindstænger ind i fugen for at hindre yderligere revner. Om det er også sket ved revnen over vinduet vides ikke, men hvis det er tilfældet, må vi konstatere, at reparationen ikke har virket efter hensigten. Det ændrer dog ikke noget i forhold til ejerskifteforsikringen, at den tidligere ejers vedligehold muligvis ikke har været optimalt.

Ældre bevægelsesrevner i murværk vil ofte kunne genopstå i forbindelse med naturligt forekommende påvirkninger fra vind, trafik m.m. Det hører til almindeligt vedligehold at få repareret sådanne revner. Reparerer revnerne ikke må det forventes, at de udvikler sig over tid som følge af fugtindtrængning og frostudvidelser.

På baggrund af ovenstående fastholder jeg vores afgørelse, da det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade, som følge af revnerne. Desuden går forholdet ikke ud over, hvad I med rimelighed kunne forvente på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 4.1.'

([Klageren]); Det er min helt klare opfattelse at;

Denne udtalelse, i sig selv, rummer sine egne modsætninger.

Argumentationen, og det fremførte, i sin form og indhold, alene har til hensigt at rejse en diskurs, for diskursens egen skyld.

Det ikke vil tjene noget fornuftigt formål, at indgå i en diskurs, med henblik på at kunne opnå en rationel dialog omkring dette. Det vil efter min opfattelse, blot udvikle sig til en diskurs, for diskursens egen skyld og eget formål. Hvorfor jeg afstår fra at kommentere det.

Jeg uddyber gerne ovenstående, såfremt nævnet måtte ønske det, men jeg mener at dette svar, fra den klageansvarlige, og indholdet taler for – eller rettere imod – sig selv.

...

#### **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Med henvisning til udtalelserne fra murer og byggeteknisk konsulent, samt de grove misvisende oplysninger der er afgivet af sælger, og den omfattende værdiforringelse, der allerede nu er konstaterbar, og den yderligere forværring der vil ske, såfremt der ikke gennemføres tilbundsående reparation af hele murværket.

Samt etableres en solid og holdbar klimaskærm.

Rejser jeg krav om at forsikringsselskabet igangsætter og bekoster en fuldstændig renovering af alt murværk på husets tre sider, som beskrevet af hhv. murer og byggeteknisk konsulent."

Selskabet har i brev af 2/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

#### **"Indledning**

Klagen vedrører revnedannelser og pudsafskalninger på husets facader. Klager ønsker en renovering af alt murværk på tre af husets facader dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlig revnedannelse, som ikke udgør en dækningsberettigende skade, og at forholdet i øvrigt er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

#### **Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udfærdiget den 9. juli 2019 og salgsoptilling af 26. maj 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A, tilstandsrapport som bilag B og salgsoptilling som bilag C.

Den 2. april 2021 anmelder klager, at der er revner i murværket over vinduet på den ene facade. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag D. Klager vedlagde et bilag til skadeanmeldelsen, hvori han uddyber denne. Bilaget er fremlagt af klager.

Den 15. april 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 15. juni 2021 afviser DBF dækning. Afgørelse fremlægges som bilag F. Afgørelsen påklages den 28. juni 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 6. august 2021 fastholder dækningsafslaget. Denne korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

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

Klager kræver, at DBF skal dække en renovering af alt murværk på tre af husets sider.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2019 var forhold ved husets facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Der er tale om et byhus fra 1912 med murstensfacader, som på et tidspunkt er blevet pudsede. For- og bagmur er opført i mursten. Husets vinduer i stueplan har været udskiftet flere gange gennem tiden, og i dag består de af fire dannebrogsvinduer med murede sålbænke.

Huset ligger midt i byen, og der kører tung trafik i området, heriblandt busser.

Klagers anmeldelse til selskabet (bilag D) drejer sig alene om det murede stik over vinduet til venstre på husets 1. sal på den sydlige facade (mod [vej 1]), som ifølge klager er knækket/faldet sammen, hvilket har medført revnedannelse og pudsafskalning. Klager gør under ankenævns sagen gældende, at der er opstået yderligere revner i facaderne.

Klager har fremlagt en rapport fra [klagerens ingeniør], som har foretaget en besigtigelse af ejendommen uden udførelse af destruktive indgreb.

Rapporten fra [klagerens ingeniør] har ikke tidligere været fremsendt til DBF. DBF har derfor forelagt rapporten for en besigtigelseskonsulent, som er uddannet murer og bygningskonstruktør. Konsulenten foretog herefter en supplerende udvendig besigtigelse af ejendommen. Konsulentens bemærkninger fremlægges som bilag G.

DBF har ved besigtigelserne konstateret, at der generelt ses revner på alle de pudsede facader. Over vinduet på 1. sal til venstre (se bilag E, billede 12-14) ses revner og pudsafskalning, og ved vinduet til højre ses reparation.

Revnedannelser i et ældre hus er sædvanligt og skyldes flere faktorer, f.eks. almindelig bevægelse, temperatursvingninger og rystelser fra trafik. Huset ligger i et tungt trafikeret område, hvor der dagligt kører busser og andre tunge køretøjer, hvilket naturligt vil medføre rystelser. Yderområdet i en gavltrekant vil desuden være ekstra udsat ift. revnedannelse, da der ikke er samme pres fra egen vægten af det overliggende murværk, som der er inde i midten af murværket.

Pudsede facader vil herudover, særligt på et ældre hus, kræve løbende vedligeholdelse, da der nemt opstår revner i pudsen. Disse bør udbedres for at undgå, at der trænger fugt ind i pudsen med forværring af forholdet til følge.

For så vidt angår revnedannelsen over vinduet på 1. sal til venstre, så er der tale om ældre revner, som ikke har udviklet sig nævneværdigt i de seneste minimum 11 år, hvilket fremgår af billeder fra

Google Maps fra hhv. 2009, 2018 og 2019, hvor revnerne tydeligt ses på alle billeder. Billederne er fremlagt af klager men fremlægges i en bedre kvalitet som bilag H.

Revnerne er i tilstandsrapporten anmærket med karakteren K1 (litra A, pkt. 2.1), og det fremgår af noten, at mindre revnedannelser i murværk er almindeligt forekommende og kun sjældent giver anledning til større byggetekniske problemer. Som det fremgår af billedet fra juli 2019 (hvor 'solgt' skiltet ses i vinduet), så var revnerne over vinduet synlige med det blotte øje, da klager købte ejendommen.

Sælger oplyser til tilstandsrapporten under pkt. 3.1 i sælgeroplysninger, at der har været skader/revner i ydervægge, og at han har skåret fugerne op i de berørte områder og muret galvaniserede gevindstænger i for at hindre yderligere revner. Sælger anfører samtidig, at det må forventes, at der opstår revner i et hus af den alder.

[Klagerens ingeniør] har anført, at der skulle være risiko for kollaps af stikket over vinduet mod [vej 1]. Ingen af DBF's konsulenter kan se tegn på dette. Der er ingen udfaldne mursten eller mørtelsmulder, og overliggeren presser ikke ned mod gummifugen. Der er med andre ord ingen tegn på, at stikket skulle være knækket eller faldet sammen. Revnerne har været til stede i minimum 11 år, jf. billederne fra Google Maps, og ses ikke at have udviklet sig nævneværdigt i løbet af denne periode. Klager har ikke udbedret de anmærkede revner eller i øvrigt foretaget vedligeholdelse af facaderne siden sin overtagelse næsten to år inden, at forholdet anmeldes til forsikringen.

[Klageren] anfører herudover, at der over vinduer i stueplan ses tydelige tegn på deformationer og skader, som skyldes reparationer samt svigt i bagvedliggende konstruktioner for overmuringer i facade. [Klagerens ingeniør] anfører, at skaderne udgør en risiko for kollaps.

Der er flere mulige forklaringer på, hvorfor murværket over vinduerne har en ujævn overflade. Det kan f.eks. skyldes, at der er støbt med beton i stedet for murværk, eller at murstenen ligger længere inde i ft. facadepudsen. Der ses ved besigtigelserne ingen tegn på, at der er risiko for svigt/sammenfald af overliggerne, eller at de ujævnheder, som ses over vinduerne, skyldes en rusten overligger.

Herudover anfører [klagerens ingeniør], at der i facaden mod [vej 2] (mod øst) ses tydelige tegn på deformationer og skader, som skyldes reparationer samt svigt i bagvedliggende konstruktioner for overmuringer i facade. Denne facade ses på billede 4-7 i besigtigelsesrapporten (bilag E).

[Klagerens ingeniør] har ikke nærmere beskrevet eller dokumenteret de skader, som han mener at kunne konstatere på hhv. østsiden og sydsiden over vinduerne i stueplan. DBF har ved besigtigelserne konstateret mindre svindrevner og 'musetrapper'. [Klagerens ingeniør] anfører, ligesom DBF's konsulent, at revnerne er mindre betydende.

DBF er enig i, at reparation ved indmuring af gevindstænger ikke er en håndværksmæssig korrekt måde at udbedre revner på. Det forhold, at vedligeholdelse ikke er udført optimalt, udgør dog ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, og sælger loyalt oplyst til tilstandsrapporten, hvordan han har udført reparationerne. DBF's konsulent er enig med klager i, at det vil være gavnligt at udføre netpuds på facaderne for at mindske fremtidig revnedannelse, men dette vil udgøre en forbedring af den nuværende konstruktion.

DBF er således af den opfattelse, at klager i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at huset har aktuelle revner i facaden, men også at man som køber må forvente, at der løbende opstår revner i facaden, som man må påregne at skulle udbedre som almindelig vedligeholdelse. Der ikke er forhold ved stikket over vinduet på 1. sal eller facaderne i øvrigt, som afviger fra, hvad man på baggrund af husets alder, type og beliggenhed samt oplysningerne i tilstandsrapporten må forvente.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2019 var forhold ved husets overliggere eller facaderne i øvrigt, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand iht. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne eller forhold, som i øvrigt går udover tilstandsrapportens anmærkninger og den almindelige vedligeholdelse af huset dets alder og beliggenhed taget i betragtning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 10/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det forholder sig således, at både DBFs argumentation og deres bygningskonsulent, [selskabets bygningskonsulents] redegørelse, stort set baseres på mere eller mindre løse spekulationer og udokumenterede antagelser og udsagn.

DBF, ved ..., bruger indtil flere afsnit i sit svar på at fremføre, at det nærmest måtte være indlysende for enhver???, at der med et hus (dette hus), med den alder og beliggenhed, ville opstå denne slags alvorlige skader, så hurtigt efter overtagelsen.

Hvis det er så indlysende, og med stor sandsynlighed ligefrem forventeligt fra DBFs side, er det uforståeligt for mig, at DBF ikke, enten har sikret sig imod dette, i forhold til sælger og/eller, specifikt har nævnt dette i deres police, og har taget direkte forbehold overfor at dække sådanne skader.

-----0000000000000000-----

For at kunne gøre det nemmere for nævnets medlemmer, at kunne overskue denne sag, har jeg valgt at medsende svar fra DBF, den 2. november 2021, samt rapport fra [selskabets bygningskonsulent], med mine indsatte kommentarer. Disse er indskrevet med rødbrun skrift.

[Selskabets bygningskonsulent] har angiveligt gået én gang rundt langs facaderne mod [vej 1] og [vej 2].

Han har endvidere, tilsyneladende fuldstændig overset denne skade, der nævnes specifikt i rapporten fra [klagerens ingeniør]; 'I mindre spidsqavl midt i bygningen, er der af ukendte årsager opstået betydelige brudrevner som bør repareres før der opstår en udviklingsskade'.

Bilag: Billede ICH 1

Endvidere tilkendegiver [selskabets bygningskonsulent] flere steder usikkerhed og tilkendegiver direkte medhold i at arbejdet/reparationerne er udført forkert og vil have skadefølger.

Som det også er vurderet af både [klagerens ingeniør] og [klagerens murer].

[Selskabets bygningskonsulent] fremfører endvidere spekulative udsagn om ejendommens skader og 'normal' tilstand, i relation til de omkringliggende ejendommers tilstande og ejendomme rundt omkring i landet, af den alder i almindelighed og nævner især en ejendom, tre til fire huse fra nr. ..., uden nærmere at beskrive eller at fremlægge og underbygge dette med dokumentation i form af billeder eller andet materiale.

DBF, ved ..., bygger derefter sine argumentationer, dels på ovennævnte løse grundlag, samt at; Vi som købere var blevet korrekt og fyldestgørende informeret.

Fakta er at det var vi absolut ikke blevet. Hverken korrekt eller fyldestgørende informeret. Vi var, som jeg har redegjort for, nærmest tværtimod, blevet direkte vildledt og misinformeret.

Og DBF, ved ..., bruger indtil flere afsnit i sit svar på at fremføre, at det nærmest måtte være indlysende for enhver???, at der med et hus af den alder og beliggenhed, ville opstå denne form for skader, så hurtigt efter overtagelsen.

Det kan så undre, at DBF ikke, specifikt har nævnt dette i deres police, og har taget direkte forbehold overfor at dække sådanne skader.

Sammenfattende kan det siges at, hele BDFs argumentation, hviler på postulater, udsagn, forklaringer – og hvis og måske – og måske ikke.

Der er et påfaldende fravær af egentlig dokumentation, i form af billeder og andet enkelte steder, forekommer der ligefrem selvmodsigende argumentationer.

Jeg medsender;

Svar fra DBF, den 2. november 2021, med mine indsatte kommentarer.

Bilag: [Klagerens] respons på svar fra DBF

Rapport fra [selskabets bygningskonsulent], med mine indsatte kommentarer.

Bilag: [Klagerens] respons på DBFs byggesagkyndige.

Jeg medsender endvidere 3 af nævnets tidligere afgørelser, idet jeg mener de er relevante i forbindelse med denne sag;

Den 27. august 2001 blev i sag nr. 54.167. Bilag: sag nr. 54.167

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87524. Bilag: sag nr. 87524

Den 18. september 2019 blev i sag nr. 92693. Bilag: sag nr. 92693"

Selskabet har i brev af 6/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Bilag G er udarbejdet på baggrund af alle sagens dokumenter, herunder billederne fra den første besigtigelse.

Klager anfører flere steder, at selskabet skal gennemføre en sådan renovering, som klager forventede, at huset havde gennemgået ved købet.

Selskabet dækker alene forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dvs. i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Det afgørende for bedømmelsen er, om bygningens værdi eller brug-

barhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Huset er fra 1912 og skal sammenlignes med huse fra denne periode, uanset at huset i et vist omfang er renoveret af sælger umiddelbart inden overtagelsen. Som [klagerens ingeniør] skriver i rapporten, så er facaderne særligt udsatte, fordi de er udført uden udhæng. Herudover beskriver [klagerens ingeniør] også selv de problematikker, der kan være, med jernoverligger i ældre huse, da man efter datidens byggeskik ikke rustbehandlede jernet. Dette er ikke en fejl men en kendt følge af en sædvanlig, tidstypisk konstruktion.

Det er ikke korrekt, når [klagerens ingeniør] skriver i sin rapport, at sælger har oplyst at have udbedret skader i stik over vinduer. Sælger skriver blot, at han har foretaget reparationer i ydervægge, jf. pkt. 3.1 i sælgeroplysninger.

Det skal desuden præciseres, at DBF's konsulent ikke anfører, at de revner, som er opstået ved siden af tidligere reparationer, er følgeskader forårsaget af, at sælger har anvendt forkert materiale. Det er en fejltolkning fra klagers side. Der er tale om naturlig revnedannelse, som skyldes naturlige bevægelser i bygningen. Revnerne ville være genopstået uanset, om man havde anvendt korrekt materiale. Konsulenten anfører blot, at dette er forventeligt, hvis man udfører reparationer ved at indmure jern, hvorfor det på lang sigt for at mindske vedligeholdelsesbyrden vil være mere hensigtsmæssigt at påføre facaden netpuds. Dette påhviler dog klager selv som en del af hans almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Det er klager, som skal bevise sit krav, herunder at tilstandsrapportens beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende. Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde, og at konklusionerne i rapporten fra [klagerens ingeniør] ikke er baseret på tilstrækkelige undersøgelser, ligesom rapporten ikke indeholder billedmateriale eller i øvrigt redegør for, hvorfor der vurderes at være risiko for svigt/kollaps.

Hvis klager vælger at få foretaget nærmere undersøgelser, som viser, at der er tale om større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader, vil DBF naturligvis være indstillet på at foretage en fornyet vurdering af sagen samt betale for rimelige og nødvendige undersøgelser, hvis disse har vist, at der var dækningsberettigede forhold, jf. pkt. 3.6.2 i forsikringsbetingelserne.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 7/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har, som tidligere, for overskuelighedens skyld, indsat mine bemærkninger, med farvet (blå) skrift, i teksten fra DBF. DBFs tekst er med sort skrift.

-----000000000000000000-----

Klagers bemærkninger fra 16. november 2021 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse. Klager fremfører ikke nye synspunkter. Dog giver klagers bemærkninger anledning til følgende præciseringer:

Bilag G er udarbejdet på baggrund af alle sagens dokumenter, herunder billederne fra den første besigtigelse.

Jeg har ikke nogen nye synspunkter, idet jeg helt fra min indgivelse af skadesanmeldelsen og efterfølgende anke til nævnet har redegjort meget udførligt og detaljeret for alle aspekter vedr. denne sag.

Jeg har dog følgende kommentarer til denne skrivelse fra DBF;

Bilag G, har jeg tidligere, udførligt kommenteret.

Og hvad angår bygningens skader og omfanget, alvoren og konsekvenserne af disse, argumenteres, i bilag G og fra DBF, stort set alene på byggetekniske spekulationer og antagelser.

*Og der tilkendes gives tilmed medhold, i flere af de byggetekniske bemærkninger og argumenter, som mine bygningssagkyndige har fremført.*

Og hvad angår ejendommens tilstand, så fremføres der kun fra DBFs side, at den må anses for?? at være 'normal', hvilket alene argumenteres ud fra udokumenterede påstande om at ejendommen ..., ikke er i dårligere, og slet ikke væsentlig dårligere vedligeholdelsestilstand, end de andre ejendomme i den umiddelbare nærhed.

*Ejendommen ..., ér beviseligt i meget dårligere vedligeholdelsestilstand, end både en tilsvarende, men normalt vedligeholdt ejendom. Og de andre omliggende ejendomme.*

**DBFs argumentation og dokumenter** og herunder værdien af de nævnte billeder fra den første besigtigelse, som argument for at skaden over vinduet på 1. sal, *ikke skulle være dækket af DBFs ejerskifteforsikring*, samt i relation til de skader der efterfølgende er fremkommet og dermed bygningens nuværende tilstand, har jeg ligeledes, og understøttet af mine bygningssagkyndige, udførligt fremført mine argumenter imod og overfor.

Klager anfører flere steder, at selskabet skal gennemføre en sådan renovering, som klager forventede, at huset havde gennemgået ved købet.

Mere præcist udtrykt så forventer jeg at; Ejendommen bringes i en stand, der som minimum svarer til; *tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.*

Og med håndværksmæssigt korrekt udførte reparationsarbejder, idet sælger har oplyst at han benyttede professionelle håndværkere til udførelsen af arbejdet.

Selskabet dækker alene forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dvs. i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Det afgørende for bedømmelsen er, om bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

*At der er tale om mange skader, der var til stede (men skjult) på overtagelsestidspunktet, og at der nu er fremkommet/opstået følgeskader, og at der vil opstå flere direkte følgeskader. Er udenfor enhver usikkerhed eller tvivl.*

*Også i henhold til DBFs egen bygningssagkyndige.*

Og at værdien af ejendommen, er væsentlig nedsat i forhold til hvis ejendommen var i en stand der modsvarede;

'En tilsvarende intakt bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Det er **(selv)-indlysende udover enhver argumentation**.

### 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.

Den/de nærliggende risici for skader der vil udvikle sig, (og som er i gang med at udvikle sig), drejer sig bl.a. om at der, hvis der ikke etableres en effektiv og holdbar klimaskærm, til beskyttelse mod vandindtrængen i de omhandlede ydermure.

Så vil vandindtrængen forårsage mere og mere alvorlige skader i murværket.

Dette er også begrundelsen for at murværket bør sandblæses, repareres og netpudses.

Hvilket DBFs egen konsulent også er enig i.

#### 3.5

Dækningen er betinget af:

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

Betingelserne ér indfriet i denne sag.

Skaderne var tilstede (men, mere eller mindre bevidst blevet skjult).

Og de blev/ér blevet anmeldt, så tidligt som det overhovedet kunne ske.

Endvidere er årsagen til dem og derfor forventningen om at der, mere og mere synligt ville fremkomme flere, også blev fremført overfor DBFs bygningssagkyndige. Og igen, gentaget skriftligt, i en senere mail til DBF.

Huset er fra 1912 og skal sammenlignes med huse fra denne periode, uanset at huset i et vist omfang er renoveret af sælger umiddelbart inden overtagelsen. Som [klagerens ingeniør] skriver i rapporten, så er facaderne særligt udsatte, fordi de er udført uden udhæng. Herudover beskriver [klagerens ingeniør] også selv de problematikker, der kan være, med jernoverligger i ældre huse,

da man efter datidens byggeskik ikke rustbehandlede jernet. Dette er ikke en fejl men en kendt følge af en sædvanlig, tidstypisk konstruktion.

Ja, sammenlignes med tilsvarende intakte huse/bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er ikke korrekt, når [klagerens ingeniør] skriver i sin rapport, at sælger har oplyst at have udbedret skader i stik over vinduer. Sælger skriver blot, at han har foretaget reparationer i ydervæge, jf. pkt. 3.1 i sælgeroplysninger.

Hvilken argumentatorisk betydning, eller relevans, denne oplysning kan/skal tillægges, i den overordnede sammenhæng. Og hvorfor den fremføres. Det forstår jeg ganske enkelt ikke.

Det skal desuden præciseres, at DBF's konsulent ikke anfører, at de revner, som er opstået ved siden af tidligere reparationer, er følgeskader forårsaget af, at sælger har anvendt forkert materiale. Det er en fejltolkning fra klagers side. Der er tale om naturlig revnedannelse, som skyldes naturlige bevægelser i bygningen. Revnerne ville være genopstået uanset, om man havde anvendt korrekt materiale. Konsulenten anfører blot, at dette er forventeligt, hvis man udfører reparationer ved at indmure jern, hvorfor det på lang sigt for at mindske vedligeholdelsesbyrden vil være mere hensigtsmæssigt at påføre facaden netpuds. Dette påhviler dog klager selv som en del af hans almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

At der med indmuring af gevindstænger ér benyttet forkert materiale, er heller ikke hovedargumentet for årsagen til følgeskaderne, idet der er både anvendt forkert materiale og som DBF's konsulent også medgiver og anfører, følgeskader som følge af en forkert reparationsmåde. I forhold til arten af de reelle og faktiske skader.

Det er klager, som skal bevise sit krav, herunder at tilstandsrapportens beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende. Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde, og at konklusionerne i rapporten fra [klagerens ingeniør] ikke er baseret på tilstrækkelige undersøgelser, ligesom rapporten ikke indeholder billedmateriale eller i øvrigt redegør for, hvorfor der vurderes at være risiko for svigt/kollaps.

Hvis klager vælger at få foretaget nærmere undersøgelser, som viser, at der er tale om større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader, vil DBF naturligvis være indstillet på at foretage en fornyet vurdering af sagen samt betale for rimelige og nødvendige undersøgelser, hvis disse har vist, at der var dækningsberettigende forhold, jf. pkt. 3.6.2 i forsikringsbetingelserne. DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

Med venlig hilsen  
[Selskabet]

-----0000000000000000-----

## Mine afsluttende bemærkninger:

Jeg vil påstå, at jeg og udenfor enhver rimelig tvivl, helt specifikt og detaljeret, har fremført min sag.

# Ankenævnet for Forsikring

17.

97258

Og argumenteret, underbygget de reelle hovedpunkter og tvivlsspørgsmål der kan rejses og som skal og er blevet tilstrækkeligt afklaret med det foreliggende materiale, i denne sag.

Og at jeg dermed har løftet min bevisbyrde.

Og at både [klagerens ingeniørs] og [klagerens murers] iagttagelser og konklusioner, er fuldt ud, fagligt funderet og tilstrækkelige som underbyggende redegørelse, både for årsagerne til skaderne og de som følge af disse skader og deres karakter, forbundne, nuværende og fremtidige risici.

Hermed har jeg heller ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan også fra min side nu, overdrages til at behandling af nævnet, på det hermed foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens kommentarer til notatet fra selskabets bygningskonsulent af 8/10 2021 og klagerens kommentarer til

selskabets indlæg af 2/11 2021.

Af klagerens skadeanmeldelse af 2/4 2021 fremgår bl.a.:

**"Hvordan blev skaden opdaget**

Skaden blev opdaget, da min søn kom fra togstationen og gik på det fortov, der er overfor ejendommen. Vi kommer sjældent den vej.

**Hvori består skaden (hvad er skaderamt)**

Et muret 'stik' over et vindue på 1. sal i facaden mod [vej 1], er 'knækket/faldet sammen', hvilket har bevirket at der er revnedannelser i væggen og afskalning af puds.

I medsendte dokument redegør jeg nærmere for at denne skade er af ældre dato, og har været der, skjult 'sminket', da vi købte ejendommen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/4 2021 fremgår bl.a.:

**"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**

Kunden anviser den sydlige pudsede murstensfacade, her kan der visuelt ses revne og pudsafskalning over det ene vindue på 1. sal, foto 28, samt enkelte mindre revner i samme facade. Foto 36, 41, 43

...

**Konstruktion/opbygning:**

Formur og bagmur er opført i mursten, hulumursisoleret, murstensfacader er pudset.

**Beskrivelse:**

**Inde:**

- Ingen skader er konstateret som kan relateres til anmeldte forhold, murværk er intakt. Foto 9, 10

Ude:

- Generelt kan der visuelt ses revner på alle de pudsede murstensfacader, men værst står det til på den sydlige facade over det ene vindue. Foto 30
- Det murede stik over vindue (overligger) på 1. sal, ser ikke ud til at have mistet dens funktion og bæreevne, den hviler/presser ikke ned mod gummifugen. Foto. 12-14
- Facader er blevet hulmursisoleret. Foto 40
- Vindue til højre på samme facade ses med reparation. Foto 33, 43

## Konklusion:

Årsag til de revnede samt pudsafskalling på de pudsede murstensfacader kan skyldes flere faktorer, men typisk er det bevægelser i huset, primært taget som kan give disse revnedannelser. Det skal forstås på den måde, at når vinden blæser kraftigt, så bliver der skubbet ganske meget til et hus og ikke mindst dets tag. Dette kan de fleste huse tåle, men der vil være bitte små bevægelser, som kan forplante sig ned igennem væggene - det er de lavet til!

Over en årrække (109 år) kan disse revner så blive større og større, indtil de pludselig en dag slår igennem pudsen eller lign.

Det kan også skyldes fugt- og varmelastninger, hvor forskellige bygningsdele så arbejder forskelligt i forhold til hinanden og derefter 'rykker' lidt på tingene.

## Alderen på det skadede:

109 år

## Konstruktiv betydning:

Hmm, ikke umiddelbart, jeg kan se på salgsoptillingen fra år 2019 at også her var anmeldte forhold tilstede, dog er pudsafskalling blevet værre i løbet af disse år.

Funktion og bæreevne er ikke væsentligt nedsat, samt ingen risiko for kollaps.

## Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Se beskrivelse/konstruktiv betydning

## Er der følgeskader som kan relateres til anmeldte forhold:

Nej

## Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt

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

Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Af rapport fra klagerens ingeniør af 27/8 2021 fremgår bl.a.:

## "Besigtigelse:

På foranledning af ejer [klageren], foretog jeg en besigtigelse af ejendommen ..., d. 16.08.21. Formålet med mødet var at vurdere, hvorvidt skader i facademurværk på ejendommen kunne be-

tegnes som normale for en ejendom med samme alder, normalt vedligeholdt, eller om der her er tale om skader, som ikke kan betegnes som normalt forekommende i en ejendom med samme alder. Hvis vurderingen af skaderne blev vurderet som væsentlige/kritiske, blev jeg anmodet at redegøre om årsagen samt udbedringsmetode. Det blev endvidere oplyst, at den tidligere ejer havde fået foretaget udbedringer af stik over vinduer af et murerfirma, ved indmuring af varmgalvaniseret gevindstænger og at facader efterfølgende var blevet overfladebehandlet. Det skal endvidere tilføjes, at nuværende ejer overtog ejendommen d. 15.07.19.

## **Vurdering af skader i facademurværk:**

Skader i facademurværk begrænset til 3 af de fire facader. Skader ved og over vinduer i facade mod vest ([vej 1]), er markante og kan på ingen måde betegnes som normalt forekommende. Over vindue på 1. sal er der brud og sætningsskader i overmuring af vindue samt i gesims over vindue ved tag. Skaderne udgør her en risiko for kollaps. Over vinduer i stueplan er der tydelige tegn på deformationer og skader som skyldes reparationer samt svigt i bag ved liggende konstruktioner for overmuringer i facade. I facade mod syd ([vej 2]) er der ligeledes tydelige tegn på deformationer og skader som skyldes svigt i bag ved liggende konstruktioner for overmuringer i facade. I havefacade mod øst kunne der konstateres skader i form af 'musetrapper' samt andre mindre betydende skader. I mindre spidsgavl midt i bygningen, er der af ukendte årsager opstået betydelige brudrevner som bør reparerer før der opstår en udviklingsskade. Ud over de anførte skader, kan der konstateres områder med normalt forekommende svindrevner i facadepuds. Partielt er der områder med facadepuds, helt uden vedhæftning. Facade mod nord er med normalt forekommende mindre skader.

## **Sokler:**

I sokler kunne der konstateres pudssvindrevner, partielt løst puds, samt mindre bevægelsesrevner, der dog næppe vil udvikle sig nævneværdigt.

## **Skadesårsager:**

Den type skader der er beskrevet i ovenstående punkt, skyldes typisk korrugeret stål som er indmuret bag standerskifte for overmuringer af vinduer. Da det ved besigtigelsen var uklart, hvorledes overmuringer er udført, søgte jeg tegninger i det digitale arkiv, i håb om at finde frem til oplysninger om konstruktionernes opbygning. I henhold til tegninger i digitalt arkiv, blev der i år 1991 etableret nye vinduesåbninger i stueplan ved indmuring af 2 stk. stålbjælker (formur og bagmur) ved HEB 120 profiler. Da der ikke er foreskrevet nogen form for rustbeskyttelse, må det antages at profiler er svummet med cementmørtel, hvilket var typisk i den periode. De deformationer der i dag kan konstateres i stueplan, skyldes med overvejende sandsynlighed rustdannelse i profiler, som tid efter anden presser overmuringerne hvor ved der opstår brudrevner med følgeskader i facademurværk og i facadepuds. Da facader er uden udhæng som beskyttelse mod nedbør, og da skader i vestfacade er de mest markante, er der her en naturlig sammenhæng. Som dokumentation vedlægges bilag 1 som angiver foto af facader fra år 1991 og bilag 2 og 3, som angiver stålprofiler for 4 vinduer i stueplan. Det må ligeledes antages, at de profiler der er i dag, er de samme som blev monteret i [1991]. Når skader i overmuringer på 1 sal er mere fremskredne end skader i stueplan, skyldes dette, at stålprofiler på 1 sal har en højere alder. Som yderligere forklaring om skadeårsagen vedlægges som bilag 4 faktablad udarbejdet af Bolius. Her er ved foto redegjort for opbygning med standerskifte ved overmuringer af vinduer og døre.

**Sælgers oplysninger om udførte facadearbejder:**

I henh. til sælgeroplysninger, har et murerfirma udbedret skader i facademurværk og stik over vinduer, ved indmuring af varmgalvaniseret gevindstænger. Det forekommer ikke sandsynligt, at en professionel murer vil udbedre skader i overmuringer ved indmuring af gevindstænger. Indmuret gevindstænger anvendes til at fastholder andre komponenter til murværk og ikke til af sikre selve murværket. Sælger bør dokumentere dette ved at fremlægge faktura. Med henvisning til vedlagte bilag 4, tror jeg, at en hver kan se, at gevindstænger til sikring af stik over vinduer og døre, ikke giver nogen mening. Da sælger er uddannet håndværker, har han en særlig forpligtigelse når han udtaler sig under punkter i tilstandsrapportens sælgeroplysninger der omhandler en beskrivelse af udførte reparationer. Når den beskikkede byggesagkyndige og køber, som selv har indsigt i byggeri, ikke har kunne konstatere skader, eller tegn på skader i facademurværk ved et køb for ca. 2 år siden, tyder det på, at det over alt forventning er lykkedes at sløre de berørte områder med en ny overfladebehandling, hvor skader nu træder tydeligt frem. Det viser samtidig, at der er tale om en forceret skadeudvikling, når skaderne inden for 2 år synliggøres som det her er tilfældet.

**Udbedring af skader:**

En udbedring af de skader som er illustreret ved fremsendte foto vil kræve en afrensning/sandblæsning af facade i berørte områder. Herudover vil en afhjælpning kræve at murværk i overmuringer fjernes og at tærede stålprofiler udskiftes. Da der er opstået brudrevner i ovenliggende murværk, vil en sikring her indebære, at der udfræses og indmures rustfri armering i hver 3 liggefuge ved de opstået revner. Herudover vil det som angivet under murerarbejder i skrivelsen fra [klageren] blive nødvendigt at sikre overflader med netpuds."

Af notat af 8/10 2021 fra selskabets bygningskonsulent fremgår bl.a.:

"Indledning: Mine udtalelser er baseret på fremlagte billeder, div. dokumenter, og en enkelt gåtur rundt om husets facader mod offentlig vej. Ved gåtur i området kunne der konstatere tung trafik heriblandt rutebusser og turistbusser. De omkringliggende huse ud mod hovedvejen, som har en 1. sal har alle revnedannelser i området fra etageadskillelse op til tagkonstruktionen i større og mindre grad, dog meget svarende til dem som ses på kunden hus. Et enkelt hus (ca. 3 – 4 huses fra kundens hus) har fået udbedret tilsvarende revnedannelser på gavlf. indlægning af stålstænger i trapperevner bl.a. mellem stue og 1. sal vinduer (brystninger) og videre op til tagkonstruktionen. Det observeres at disse revnedannelser kun ses på huse med 1. sal ikke de lavere et plan byhuse mod vej.

Ift. de revnedannelser som jeg kunne se på huset, så er det tale om områder hvor man har udbedret revner mod gårdspladsen. Der er nu kommet nye revnedannelser enkelte steder bl.a. ved hus-hjørne mod villavej tæt på tidligere udbedret revne.

**HEB-profiler**

Det ses tydeligt at man på et tidspunkt har lavet vinduer om i stueplan. Som jeg forstår tidslinjen har man ombygget flere gange over årene, først delvis butiksvinduer og dannebrogsvinduer, senere hen ombygget til 4 større butiksvinduer. Og i dag 4 dannebrogsvinduer med murede sålbænke. Der ses ikke tydeligt murværk ved overliggerne, og det er meget muligt, at de kan være støbt ud med beton. Det kan forklare de ujævnheder som er i område, som dog også kan skyldes, at murstenen ligger længere inde ift. facadepuds.

Ift. den antagelse at HEB stålet skulle være rustene pga. den observeret overflade i facadepudsens finder jeg ikke grundlag for at sige det. Det er korrekt at man før i tiden svummede stål/jernprofiler med en vælling af cement og vand. Men i 1990'erne og tidligere tider malede mange også de stål/jern profiler som blev lagt ind i mureren. I nyere tider bruger man også cement/betonbinder som lukker stålet mere til ift. mindre iltoptagelser, og derved mindre rust i materialet.

Jeg har kun sjældent set større rustskader i indmuret stål/jern fra 1990 og op til i dag. Man har også antaget at en rust i profilerne skyldes vandindtrængning, dette ser jeg ikke underbygget ved destruktiv undersøgelse, og kan derfor ikke se at det er den eneste mulig forklaring. Der kan meget vel være tale om en kuldebro ift. at overliggerne er opført som massiv konstruktion og derfor kan trække kulde ved overlæggen, hvor muligheden for kondensering kan opstå. Men dette kan kun klarlægges ved åbning i murværket.

## **Revner i murværket**

Ift. de revnedannelser jeg så på stedet, og gennemgik på billeder fra tidligere besigtigelse synes jeg ikke at der er tale om skader som kan betegnes som nedstyrtningsskader eller det som er værre. Dette er bl.a. set ud fra at typiske sætningsskader ofte ses med forskydninger mellem murstenen på hver side af en given revnedannelse hvilket ikke er tilfældet her. De revner som ses ligger mere lige over for hinanden og ser ud til primært at komme i fugerne. Dette kan først rigtigt ses, når man fjerner pudslaget på facaden og ingen kan før det er gjort, komme med en korrekt status på forholdet.

Ift. at der skulle lægge et rusten IPE (tidstypisk stålprofil til denne type vindues åbninger) kan jeg hverken svar ja eller nej til, og kan heller ikke med sikkerhed sige at det er rusten så meget, at det alene forklarer revnerne over vinduet/ved siderne af stikket i vinduesåbningen. Det kunne jo også være lejepladerne som er rustende og derfor ikke kan lade jernet glide på dem. Og igen kan en kuldebro være forklaringen på hvorfor der er opstået rust i indvendig konstruktion/stålprofil m.m.

Jeg så en enkel trapperevne som er kommet efter tidligere revne er udbedret ved indlægning af jern i langfugerne ved villavej/gårdsplads. Dette har jeg desværre set flere steder, og vil betegne dette som en form for følgeskade pga. man indlægger jern og derved opbygger en form for bjælke/søjle som ikke kan arbejde med resten af murværket, og efter en tid opstår der så tilsvarende eller større revner i nærheden af udbedrede revne.

Så kan man jo spørge sig selv om dette har haft den ønsket virkning. At indmurer mere jern er så nok ikke løsningen på længere sigt.

Jeg vil give kundes rådgiver ret i at man under normale omstændigheder ikke bruger varmgalvaniseret gevindstænger som armering i revnedannelser. Men tror ikke at det i sidste ende har den store betydning, ift. at revnerne vil opstå i samme område igen. Det vil i lang tid fleste tilfælde skulle bruges stålør med stødlængde på min. ½ meter på hver side af revnen. Eller også indlægning af såkaldte musetræpper - en mindre jern tråd som er dobbelt med indvendig forstærkninger. Bruges tit i ældre huse før 1900.

Jeg kan også se at kundes murer har taget forbehold for at indlægge stål i revnerne, i det han selv forklarer at der er en god mulighed for at de vil opstå igen ved siden af det udbedrede område. Og

derfor vil påføre facaden en netpuds, som så vil skjule evt. kommende revner. Dette jeg vil give ham ret i.

## **Revner på 1. sal m.m.**

Ift. revnedannelserne på 1. sals vindue så ser jeg ikke at den er meget værre end andre huses revner i samme område eller i Danmark i øvrigt. Revnerne i dette område sker ofte og kan bl.a. skyldes at den del af murværket er mere svækket end murværket inde i midten af en facade/gavl. Dette skyldes egenvægten af det samlet murværk, hvor presset fra ovenliggende murværk er større end oppe i toppen af murværket hvor der ikke er samme pres nedad. Og derfor vil mulighed for revnedannelser i dette område bl.a. opstå.

Der ses også andre mindre revnedannelser ved sokkel osv. Disse kan igen betegnes som arbejdsrevner som huset selv etabler så det har steder hvor huset kan give efter. Enkelte revner kan være kommet pga. tung trafik også.

## **Konklusion**

Jeg ser et hus som ligger i et område hvor huse i tilsvarende størrelse har revner i større og mindre grad. Der er tale om normal forekomst af revner i murværket i sammenligning med andre huse.

Jeg ser ikke skader som fraviger væsentlig fra andre huse af samme alder, og ikke skader som pt. udgør sammenstyrtningsfare. Der er ingen mørtelsmuller eller mursten som er ved at falde ud af bl.a. muret stik m.m.

Jeg er ikke enig i at alle revner bare skal lukkes med stålstænger, da dette kan betyde nye revnedannelser. Dog er jeg enig i at en god udbedring kan være en armeret netpuds på facaderne. Men det er vel en forbedring af væsentlig grad.

Jeg kan ikke se, at der skulle være tale om rust som årsag til nuværende facades udseende alene fordi HEB profiler muligvis er svummet med cemetvælling.

Det er muligt, at der er rust i jerndrager, men der kan også være tale om rustne lejeplader. Og årsagen kan også skyldes kuldebro, hvilket vil være meget sandsynligt.

At man har brugt gevindstænger og ikke stålstænger er en fejl, da der er bedre egnede materialer til at lave den slags udbedringer/renoveringer med. Men ikke en større skade ift. det som skal holdes sammen."

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.

...

### 3.5

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:

### 4.1

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 ufyldstgørende, 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.

...

### 4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

## Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1912 med murstensfacader, der efterfølgende er pudset. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2019 og anmeldte revner i murværket over et vindue den 2/4 2021. Klageren ønsker renovering af murværket på tre af facaderne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlige revnedannelser, som ikke udgør en dækningsberettigende skade, og at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at skaderne ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, der alene indeholder anmærkninger om enkelte mindre revner i ydervægge og mindre revnedannelser i trin

og vanger ved trappeløb til kælderen. Sælgeren – der har renoveret ejendommen – var håndværker, og han har derfor haft en særlig forpligtelse i forbindelse med oplysningerne om ejendommens tilstand og reparationerne. Sælgeren har afgivet misvisende, forkerte og mangelfulde oplysninger. Klageren har indhentet udtalelse fra en murer og en ingeniør, som har konkluderet, at murværket har været i dårlig stand på overtagelsestidspunktet. Han har anført, at skaderne har medført en betydelig værdiforringelse af ejendommen, og at der vil være risiko for yderligere skader, såfremt der ikke etableres en effektiv klimaskærm.

Klageren har videre anført, at selskabet har baseret afgørelsen på løse spekulationer samt udokumenterede antagelser og udsagn. Selskabet burde have taget forbehold for dækning, hvis det var så indlysende, at skaderne ville opstå.

Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten blev advaret om, at huset havde aktuelle revner i facaden, og at der måtte forventes løbende at opstå revner. Sælgeren har derudover loyalt oplyst, hvordan han udførte reparationerne. Ved selskabets besigtigelse blev der konstateret revner på alle de pudsede facader, herunder mindre svindrevner og musetrapper. Selskabet har oplyst, at huset er beliggende i et tungt trafikeret område, hvor der dagligt kører busser og andre tunge køretøjer, hvilket naturligvis vil medføre rystelser. Revnedannelsen over vinduet på 1. salen har eksisteret i flere år uden at have udviklet sig nævneværdigt. Selskabet har ikke kunne konstatere udfaldende mursten eller mørtelsmulder, og overliggeren over vinduet presede ikke ned mod gummifugen, hvorfor der ikke var tegn på, at stikket skulle være knækket eller faldet sammen. I forhold til revnen over vinduet har selskabet videre anført, at "det er ikke korrekt, når [klagerens ingeniør] skriver i sin rapport, at sælger har oplyst at have udbedret skader i stik over vinduer. Sælger skriver blot, at han har foretaget reparationer i ydervægge, jf. pkt. 3.1 i sælgeroplysninger". Selskabet har anført, at det vil være gavnligt at udføre netpuds på facaderne for at mindske fremtidig revnedannelse, men at forholdet vil udgøre en forbedring af den nuværende konstruktion.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) fremgår det med K1-anmærkning, at "der kan ses enkelte mindre revner i ydervægge. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer".

Af tilstandsrapportens punkt 4.3 (udvendige trapper) fremgår det med K1-anmærkning, at "trappeløb til kælder har mindre revnedannelser i trin og i vanger. Note: Revner og afskalninger forekommer ofte i pudslag på udvendige trappeløb og disse skal derfor jævnligt repareres".

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælgeren – der var uddannet tømrer – satte ejendommen i stand fra den 1/2 2018 til den 15/5 2018, og at smed, maler, elektriker og murer udførte arbejde på ejendommen. Af punkt 3.1 (yder- og indervægge/skillevægge) fremgår det, at "har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Ja i ydervægge. Jeg har skåret fugerne op i de berørte områder og muret galvaniserede gevindstænger i, for at hindre yderligere revner. Dog må det forventes, at der opstår revner i et hus med den alder". Af punkt 4.3 (fundament/sokler) fremgår det, at sælgeren har svaret nej til spørgsmålet "har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/4 2021, at "konstruktiv betydning: Hmm, ikke umiddelbart, jeg kan se på salgsoptstillingen fra år 2019 at også her var anmeldte forhold til stede, dog er pudsafskalling blevet værre i løbet af disse år. Funktion og bæreevne er ikke væsentligt nedsat, samt ingen risiko for kollaps".

Af rapport fra klagerens ingeniør af 27/8 2021 fremgår det, at "skader i facademurværk begrænset til 3 af de fire facader. Skader ved og over vinduer i facade mod vest ([vej 1]), er markante og kan på ingen måde betegnes som normalt forekommende. Over vindue på 1. sal er der brud og sætningsskader i overmuring af vindue samt i gesims over vindue ved tag. Skaderne udgør her en risiko for kollaps. Over vinduer i stueplan er der tydelige tegn på deformationer og skader som skyldes reparationer samt svigt i bag ved liggende konstruktioner for overmuringer i facade. I facade mod syd ([vej 2]) er der ligeledes tydelige tegn på deformationer og skader som

skyldes svigt i bag ved liggende konstruktioner for overmuringer i facade. I havefacade mod øst kunne der konstateres skader i form af 'musetrapper' samt andre mindre betydende skader. I mindre spidsgavl midt i bygningen, er der af ukendte årsager opstået betydelige brudrevner som bør repareres før der opstår en udviklingsskade. Ud over de anførte skader, kan der konstateres områder med normalt forekommende svindrevner i facadepuds. Partielt er der områder med facadepuds, helt uden vedhæftning. Facade mod nord er med normalt forekommende mindre skader. ... I sokler kunne der konstateres pudssvindrevner, partielt løst puds, samt mindre bevægelsesrevner, der dog næppe vil udvikle sig nævneværdigt. **Skadesårsager:** Den type skader der er beskrevet i ovenstående punkt, skyldes typisk korrugeret stål som er indmuret bag standerskifte for overmuringer af vinduer. Da det ved besigtigelsen var uklart, hvorledes overmuringer er udført, søgte jeg tegninger i det digitale arkiv, i håb om at finde frem til oplysninger om konstruktionernes opbygning. I henhold til tegninger i digitalt arkiv, blev der i år 1991 etableret nye vinduesåbninger i stueplan ved indmuring af 2 stk. stålbjælker (formur og bagmur) ved HEB 120 pro-filer. Da der ikke er foreskrevet nogen form for rustbeskyttelse, må det antages at profiler er svummet med cementmørtel, hvilket var typisk i den periode. De deformationer der i dag kan konstateres i stueplan, skyldes med overvejende sandsynlighed rustdannelse i profiler, som tid efter anden presser overmuringerne hvor ved der opstår brudrevner med følgeskader i facademurværk og i facadepuds. Da facader er uden udhæng som beskyttelse mod nedbør, og da skader i vestfacade er de mest markante, er der her en naturlig sammenhæng. ... **Sælgers oplysninger om udførte facadearbejder:** I henh. til sælgeroplysninger, har et murerfirma udbedret skader i facademurværk og stik over vinduer, ved indmuring af varmgalvaniseret  
gevindstænger. Det forekommer ikke sandsynligt, at en professionel murer vil udbedre skader i overmuringer ved indmuring af gevindstænger. Indmuret gevindstænger anvendes til at fastholder andre komponenter til murværk og ikke til af sikre selve murværket. Sælger bør dokumentere dette ved at fremlægge faktura. Med henvisning til vedlagte bilag 4, tror jeg, at en hver kan se, at gevindstænger til sikring af stik over vinduer og døre, ikke giver nogen mening. Da sælger er uddannet håndværker, har han en særlig forpligtigelse når han udtaler sig under punkter i tilstandsrapportens sælgeroplysninger der omhandler en beskrivelse af udførte reparationer. Når den be-

skikkede byggesagkyndige og køber, som selv har indsigt i byggeri, ikke har kunne konstatere skader, eller tegn på skader i facademurværk ved et køb for ca. 2 år siden, tyder det på, at det over alt forventning er lykkedes at sløre de berørte områder med en ny overfladebehandling, hvor skader nu træder tydeligt frem. Det viser samtidig, at der er tale om en forceret skadeudvikling, når skaderne inden for 2 år synliggøres som det her er tilfældet. **Udbedring af skader:** En udbedring af de skader som er illustreret ved fremsendte foto vil kræve en afrensning/sandblæsning af facade i berørte områder. Herudover vil en afhjælpning kræve at murværk i overmuringer fjernes og at tærede stålprofiler udskiftes. Da der er opstået brudrevner i ovenliggende murværk, vil en sikring her indebære, at der udfræses og indmures rustfri armering i hver 3 liggefuge ved de opstået revner. Herudover vil det som angivet under murerarbejder i skrivelsen fra [klageren] blive nødvendigt at sikre overflader med netpuds".

Af notat af 8/10 2021 fra selskabets bygningskonsulent fremgår det, at "jeg ser et hus som ligger i et område hvor huse i tilsvarende størrelse har revner i større og mindre grad. Der er tale om normal forekomst af revner i murværket i sammenligning med andre huse. Jeg ser ikke skader som fraviger væsentlig fra andre huse af samme alder, og ikke skader som pt. udgør sammenstyrtningsfare. Der er ingen mørtelsmuller eller mursten som er ved at falde ud af bl.a. muret stik m.m. Jeg er ikke enig i at alle revner bare skal lukkes med stålstænger, da dette kan betyde nye revnedannelser. Dog er jeg enig i at en god udbedring kan være en armeret netpuds på facaderne. Men det er vel en forbedring af væsentlig grad. Jeg kan ikke se, at der skulle være tale om rust som årsag til nuværende facades udseende alene fordi HEB profiler muligvis er svummet med cemetvælling. Det er muligt, at der er rust i jerndrager, men der kan også være tale om rustne lejeplader. Og årsagen kan også skyldes kuldebro, hvilket vil være meget sandsynligt. At man har brugt gevindstænger og ikke stålstænger er en fejl, da der er bedre egnede materialer til at lave den slags udbedringer/renoveringer med. Men ikke en større skade ift. det som skal holdes sammen".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevi-

se, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at klageren ikke i øvrigt har bevist eller antageliggjort, at de anmeldte revnedannelser på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) med karakteren K1 fremgår, at der kan ses enkelte mindre revner i ydervægge. I noten hertil er det anført, at mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og kun sjældent giver anledning til større byggetekniske problemer.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er tale om revner eller sætningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er i øvrigt ikke godtgjort, at konstruktionen i sin nuværende udførelse medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det af notat af 8/10 2021 fra selskabets bygningskonsulent fremgår, at der er tale om normal forekomst af revner i murværket, og at skaderne ikke medfører sammenstyrtningsfare. Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 19/4 2021 fremgår, at funktionen og bæreevnen ikke er væsentligt nedsat, og at der ikke er risiko for kollaps.

Nævnet bemærker, at klageren i tilstandsrapporten er blevet oplyst om sælgerens renovering, herunder de udførte reparationer af murværket.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der kan være forhold ved ejendommens facadekonstruktion over vinduet på 1. salen i facade mod vest, som

# Ankenævnet for Forsikring

29.

97258

på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang der i denne del af facaden er skade eller nærliggende risiko for skade og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet har lagt vægt på, at det af rapport fra klagerens ingeniør af 27/8 2021 fremgår, at skader over vinduerne i facade mod vest er markante og ikke kan betegnes som normalt forekommende, og at der over vinduet på 1. salen er brud og sætningsskader i overmuring af vindue samt i gesims ved tag, der udgør risiko for kollaps.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang ejendommens facadekonstruktion over vinduet på 1. salen i facade mod vest udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, eller nærliggende risiko herfor og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



# Ankenævnet *for* Forsikring

30.

97258

Svend Bjerg Hansen