

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 97348:

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 bygning er opført i 1907 og har ifølge sagens oplysninger fået nyt tag mellem 2002 og 2004. Forsikringen trådte i kraft den 25/3 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/11 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid: *Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...*

Note: *Restlevetiden kan ikke bestemmes fordi tagets alder er ukendt.*

...

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning om skorstenspiber er interimistisk udført og utætte.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftræk i loftrummet er ikke ført til afkast til det fri. Note: Dette kan medføre kondensskader i loftrummet.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Der mangler generelt underbeklædning og afslutninger i udhæng fx i gavlene.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der er få nedløbsrør til store tagflader. Note: Dette kan medføre overløb ved kraftig regn.
	K3	Der mangler nedløbsrør mod vej samt på bagsiden ved udhuset. Note: Dette kan medføre fugtskader på fx facader.
1.8 Spær og lægter	K2	Dele af tagkonstruktionen er interimistisk forstærket og underdimensioneret især omkring skotrender. Note: Forholdet har været uændret i mange år.
1.10 Undertage/understrygning	K2	Undertaget er flosset og itu set i gavl-udhæng. Note: Dette skønnes ikke at medføre følgeskader.

...

1.12 Isolering K1 Loftisoleringen er ujævnt og rodet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97348

2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle

K2	Der ses flere mindre facaderevner fx i gavl mod vej og over flere vinduer fx mod syd. Note: Dette kan medføre indsvivning af fugt i murværk og skaden kan udvikle sig.
K2	Overligger hænger/buer over dør mod syd.
K1	Sydfacaden har "slået sig" og er ikke snorlige.
K2	Der er råd -samt repareret med puds efter råd forneden i bindingsværket flere steder.

...

B. Sekundære bygningsdele

...

8. Indervægge/skillevægge

8. Ingen bemærkninger

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er med støbte gulve, tegl ydervægge herunder bindingsværk i mindre del og tagbelægning af betontagsten med let undertag. Huset fremstår i rimelig stand er almindeligt vedligeholdet og med flere kritiske skader/forhold fx på taget."

I klageskema af 29/9 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af den anmeldte skade. Udbedring af de forhold der har medført skaden.

...

Sagsfremstilling:

Klager købte ejendommen ... med overtagelse den 1. april 2019.

Det var særligt bestemmende for hendes køb af ejendommen, at ejendommen, der var opført i 1907, havde et kun ca. 10 år gammelt tag.

Klager tegnede forud for overtagelsesdagen en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

Tilstandsrapport lb nr. ... fremlægges som **bilag 1**.

Tilbud på ejerskifteforsikring fremlægges som **bilag 2R1s29**.

I forbindelse vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i august 2020, konstaterede klager betydelige revner i ejendommens murværk både ude og inde.

Revnerne udenfor kom til syne ved udskiftning af dele af ejendommens udhæng. Revnerne indenfor kom til syne, da klager fjernede tapetet.

Den 24. august 2020 anmeldte klager skaderne på ejendommen til Dansk Boligforsikring A/S. Skadesanmeldelsen fremlægges som **bilag 3**.

Den 7. september 2020 besøgtede forsikringskonsulent ... fra Dansk Boligforsikring A/S ejendommen. Ved besøgtelsen deltog klagers [byggerådgiver 1] samt undertegnede.

På mødet var der mellem forsikringskonsulenten og byggerådgiveren enighed om, at skaderne på murværket skyldtes tryk fra ejendommens tag. Årsagen var at selve tagets opbygning ved tagfod ikke var udført korrekt, der manglede fodrem til at fordele last, og der manglede forankringer. Mailreferat fra mødet fremlægges som **bilag 4**.

8 uger efter besigtigelsen afviste Dansk Boligforsikring A/S ved mail af 4. november 2020 at dække skaden.

Dansk Boligforsikring A/S begrundede afvisningen således:

'Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet. Se pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende'.

Afvisningen fremlægges som **bilag 5**.

Efter at klager havde rådført sig med [byggerådgiver 1] og [byggerådgiver 2] fra ... kontaktede undertegnede på vegne af klager Dansk Boligforsikring A/S ved skrivelse af den 15. marts 2021 **bilag 6**.

I skrivelsen gøres det blandt andet gældende, at forholdene omkring ejendommens tag og murværk både er misvisende og ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten ligesom karaktergivningen er forkert. Dette begrundes særligt i, at forholdene faktisk er beskrevet og anmærket med K3 i en tidligere udarbejdet tilstandsrapport. En tilstandsrapport klager først fik kendskab til efter, at hun konstaterede og anmeldte skaden til Dansk Boligforsikring A/S.

Tilstandsrapport lb nr. ... fremlægges som **bilag 7**.

Ved mail af 22. marts 2021, der fremlægges som **bilag 8**, fastholdt Dansk Boligforsikring A/S afvisningen, hvilket foranledigede, at undertegnede den 26. marts klagede til Dansk Boligforsikring A/S's klageansvarlige **bilag 9**.

Først 14 uger senere svarede den klageansvarlige på klagen. Svaret fremlægges som **bilag 10**. Den efterfølgende korrespondance jf. **bilag 11** og **12** ændrede ikke afgørelsen, hvorfor nærværende klage er nødvendig.

Klager gør gældende:

At forholdene omkring ejendommens tag og murværk både er misvisende og ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapport

At karaktergivningen i tilstandsrapport ... er forkert,

At klager på grund af den misvisende og ufyldestgørende beskrivelse og den fejlagtige karaktergivning ikke blev fornødent advaret om forholdenes reelle omfang og betydning, da hun købte ejendommen.

At Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende skaden som en dækningsberettiget skade.

At klager har haft behov for advokatbistand til varetagelse af sagen. Dansk Boligforsikring A/S skal derfor dække rimelige udgifter hertil jf. forsikringsaftaleloven § 32, stk. 3."

Selskabet har genbesigtiget den 10/11 2021 og har i brev af 3/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører husets tagkonstruktion, som bl.a. er underdimensioneret og midlertidigt forstærket, hvilket ifølge klager har medført skader på husets ydermure. Klager ønsker både tagkonstruktion og murværk udbedret under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten.

Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling kan det oplyses, at klager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**.

Besigtigelsesnotat og billeder fra besigtigelsen den 7. september 2020 fremlægges som **bilag B**.

DBF har i forbindelse med ankenævns sagen foretaget en genbesigtigelse med henblik på at fastslå, om tagkonstruktionen har givet anledning til skadeudvikling siden den første besigtigelse. Besigtigelsesnotat fra den 10. november 2021 fremlægges som **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af tagkonstruktionen og de følgeskader, som denne har givet anledning til.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2019 var forhold ved tagkonstruktion og murværk, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. pkt. 3.1, 3.5 og 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et hus fra 1907 med mure af opmuret hulmur. Huset fik ifølge ældre luftfotos skiftet taget i perioden mellem 2002 og 2004. I den forbindelse etablerede man en ekstra tagkonstruktion oven på den eksisterende.

Ved DBF's første besigtigelse konstateres flere uhensigtsmæssigheder ved tagkonstruktionen. Spær er interimistisk forstærkede med stumper af træ, og remmen ligger ikke ned til muren. Spær er fastgjort til remmen med et skråt søm i bunden, og i toppen er spærerne samlet med en eller to skruer. Spærerne vurderes at være underdimensionerede til at kunne bære tagstenene, og konstruktionen fremstår generelt svag og uden de nødvendige samlinger til at holde konstruktionen på plads. Dette betyder, at spærerne skubber på remmen, som ligger på ydermuren.

På ydermuren ses aldersbetingede skævheder ved sydsiden. Sternene buer, og der er revner i murværk, primært over vinduer og døre. Tagfladen har skævheder, og remmen har sluppet ud langs væggen, så spærerne ikke længere understøttes.

Konsulenten finder, at skævheder og revner kan tilskrives den ændring, som man har foretaget af tagkonstruktionen, men det kan ikke konkluderes, om forholdene udvikler sig eller står stille.

Tilstandsrapporten indeholder adskillige anmærkninger omkring tag og tagkonstruktion. Det er bl.a. anmærket med karakteren K2, at dele af tagkonstruktionen er interimistisk forstærket og underdimensioneret (bilag 1, litra A, pkt. 1.8).

Det er også anmærket, at der er facaderevner, f.eks. i gavl mod vej og over flere vinduer (K2), at overligger hænger/buer over dør mod syd (K2), at sydfacaden har 'slået sig' og ikke er lige (K1), og at der er råd og reparationer efter råd forneden i bindingsværket flere steder (K2).

Klager gør gældende, at forholdet omkring taget er klart forkert beskrevet, bl.a. da det af noten fremgår, at forholdet har været uændret i mange år, og da forholdet i en tidligere tilstandsrapport fra 2009 fik karakteren K3.

Det påhviler klager at bevise, at forholdet er klart forkert beskrevet, det vil sige at beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ved DBF's genbesigtigelse ca. 14 måneder efter det første besigtigelsestidspunkt kan der ikke konstateres nogen nævneværdig udvikling i revner og tagkonstruktion ud over, hvad man almindeligvis må forvente at skulle vedligeholde på et ældre hus med bindingsværk og pudsede facader.

Ejendommen blev ved den første besigtigelse ikke gennemgået indvendigt. Ved genbesigtigelsen ses mindre revner ved lister i stuen, hvilket skyldes, at fugen har sluppet lidt, jf. bilag C, billede 58-60. Der ses lidt revner i indervæg i soveværelset, hvilket er almindeligt for vægge af gasbeton, jf. bilag C, billede 70-80. Ingen af disse revner har sammenhæng med forholdene ved tagkonstruktionen. I brusekabinen ses en enkelt revne, bilag C, billede 64. Revnen skyldes, at der ikke er lagt en gummifuge.

Udvendigt ses samme revner, som kunne ses ved den første besigtigelse, og disse ses ikke at have udviklet sig. Se f.eks. bilag B, billede 2, sammenholdt med bilag C, billede 14 og bilag B, billede 4, sammenholdt med bilag B, billede 24. Der konstateres heller ikke ændrede forhold ved tagkonstruktionen. Der er faldet lidt ekstra puds af ved vinduesoverligger, hvor der er træ indbygget (bilag C, billede 19). Dette er helt almindeligt for denne type overligger, når der ikke er sat tråd i omkring træet, og det skyldes ikke forholdene ved tagkonstruktionen.

På baggrund af de to besigtigelser, som er foretaget med 14 måneders mellemrum, kan det ikke konstateres, at husets tagkonstruktion giver anledning til en udvikling i de konstaterede facaderevner eller andre skader. Der kan i øvrigt heller ikke konstateres en nævneværdig udvikling siden 2009 ud fra den beskrivelse, der fremgår af den tidligere tilstandsrapport (bilag 7, litra A, pkt. 3.1 om facaderevner og pkt. 8.9 om tagkonstruktion).

Klager har således ikke påvist, at forholdene har udviklet sig nævneværdigt siden overtagelsen, og at oplysningen i tilstandsrapporten om, at konstruktionen har været uændret i mange år, er forkert eller misvisende. Klager er med oplysningerne i tilstandsrapporten blevet advaret om, at tagkonstruktionen er underdimensioneret, og at de udførte forstærkninger må anses for midlertidige. Med disse oplysninger har klager måttet forvente at skulle foretage en udbedring/permanent forstærkning af tagkonstruktionen, hvilket klager 2 år og 8 måneder efter overtagelsen fortsat ikke har udført. Det må forventes, at en manglende udbedring af anmærkningerne i tilstandsrap-

porten omkring tagkonstruktion og facader med tiden kan føre til yderligere skader – også selvom det ikke umiddelbart kan konstateres, at dette har været tilfældet. Det bemærkes i den forbindelse, at klager først anmelder forholdet 1 år og 5 måneder efter overtagelsen.

Klager har ikke fremlagt udtalelser, rapporter eller andet, som kan underbygge sin påstand om, at de faktiske forhold på overtagelsestidspunktet går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Den omstændighed, at forholdene omkring tagkonstruktionen i den gamle tilstandsrapport er anmærket med karakteren K3, mens der i den nye anvendes K2, har ikke nogen selvstændig betydning. Dette kan formentlig forklares med, at tagkonstruktionen dengang kun var 5-7 år gammel, hvilket medførte en usikkerhed omkring indvirkningen på længere sigt, mens den i 2019 havde stået i yderligere 10 år uden nævneværdige ændringer/forværringer.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2019 var forhold ved tagkonstruktionen eller murværket, som går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 13/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Konstateret skade:

Besigtigelserne af ejendommen har påvist, at det er tagkonstruktionen, der forårsager skaderne i murværket, idet tagkonstruktionen skubber på remmen og trykker murværket ud.

Om taget anfører tilstandsrapporten alene: *'at dele af tagkonstruktionen er interimistisk forstærket og underdimensioneret især omkring skotrender, Note: Forholdet har været uændret i mange år'.*

Forholdet fik karakteren K2.

Tilstandsrapporten oplyser ikke, at der er en sammenhæng mellem tagkonstruktionens udførelse og skaderne i murværket, selvom det var tydeligt for Dansk Boligforsikrings egen konsulent allerede ved den første besigtigelse, at tagkonstruktionen trykkede meget på enkelte steder på muren.

Konsulenten bemærkede endvidere, at hele tagfladen er skæv, at stolper er flækket m.v. Forhold klager ikke blev gjort opmærksom på i forbindelse med købet, idet tilstandsrapporten alene indeholder de ovenfor anførte bemærkninger om tagkonstruktionen.

Dansk Boligforsikrings konsulent noterede endda om tagkonstruktionen i besigtigelsesnotatet fra den 8. september 2020 under overskriften 'Konstruktiv betydning', at *'jeg er noget i tvivl om det holder'.* En oplysning klager naturligvis gerne ville have haft, da hun købte ejendommen.

Beskrivelsen af forholdene i besigtigelsesnotaterne er generelt langt mere fyldestgørende og retvisende end beskrivelsen i tilstandsrapporten. Besigtigelsesnotaterne fra Dansk Boligforsikring støtter klagers påstand om, at forholdene ved tagkonstruktionen og revnerne i murværket var klart misvisende og ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor beskrivelsen ikke gav

klager mulighed for at tage forholdenes reelle omfang eller betydning i betragtning, før hun købte ejendommen.

Dækning:

Det gøres gældende:

At forholdene ved ejendommen går udover, hvad klager måtte forvente, når det til klager blev oplyst, at tagets alder var 15 år ved overtagelsestidspunktet.

At forholdene burde have været anmærket som UN eller K3.

at tilstandsrapporten ikke gav klager mulighed for at tage forholdenes reelle omfang eller betydning i betragtning, før hun købte ejendommen, idet beskrivelsen var misvisende og ufyldestående.

At de manglende bygningsdele (manglende fodrem, forankringer mv.) er en skade.

At der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig yderligere skader, hvis der ikke sættes ind med særligt forebyggende foranstaltninger.

Ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af de aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Selskabet har i brev af 1/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at DBF's besigtigelseskonsulent var i tvivl om, hvorvidt der var tale om en skade i udvikling. Dette er netop årsagen til, at selskabet valgte at foretage en genbesigtigelse i forbindelse med ankenævns sagen. Som redegjort for i klagesvaret, så viste denne, at der ikke er sket en nævneværdig udvikling på de 14 måneder, som der forløb imellem de to besigtigelser.

Besigtigelseskonsulenten har anvist en udbedring (bilag B, side 5), som består i, at der på inder-væggen etableres en ny rem, som forankres ned i væggen. Der laves spærfod, som skal forankres i det nye spær i begge sider af huset. Der laves hanebånd og skunkstolper i begge sider op til det nye spær. Endelig sættes der beslag på i kippen af spær.

Der er med andre ord tale om, at der skal etableres en korrekt dimensioneret tagkonstruktion med permanente forstærkninger – en udbedring, som klager på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte påregne at skulle udføre, uanset at det i en note er anført, at forholdet har været uændret i mange år.

En K2-anmærkning beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og man må derfor som køber skulle påregne at udbedre forholdet umiddelbart efter overtagelsen.

Det er således DBF's fortsatte opfattelse, at klager ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2019 var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klager med tilstandsrapportens informationer omkring tagkonstruktion og facader har haft anledning til at undersøge anmærkningernes betydning og rækkevidde nærmere, inden klager købte ejendommen.

Klager har heller ikke bevist, at det forhold, at der måtte være en sammenhæng mellem tagkonstruktionens udførelse og facaderevnerne, medfører udbedringsarbejder, som går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/9 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Tagkonstruktion skubber rem og murværk ud.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Det er Litra A stuehus lidt hele vejen rundt dog værst ud mod terrassen mod syd.

...

Konstruktion/opbygning:

Murene er op muret hulmur med mursten

Tag udefra med betontagsten, lægter, klemlister, undertag, 4' tømmer, Sam bygget med gammel tagkonstruktion af tømmer.

Beskrivelse:

Inde:

Jeg bliver anvist loftrummet hvor der er opbygget en ekstra tagkonstruktion uden på den gamle og det ser meget interimistisk ud med stumper af træ til at holde spær. Og rem ligger ikke ned til mur Foto 27

Spær er fastgjort med et skråsøm i remmen i bunden

Der er ca. på midten af tagfladen sat et gammelt bræt på til at holde det nye spær lige med en eller 2 skruer i hver enden af bræt stump ned til det gamle spær. Foto 25

Der er i toppen samlet spær ved at sætte dem på siden af hinanden med en eller to skruer i samt der er udveksling mellem de nye spær der står ved de gamle så der kan etableres ekstra spær imellem. Foto 26

Spær ser meget underdimensioneret til at kunne bære tagsten der er lavet støtte stolpe under skotrende som er begyndte at revne pga. trykke fra taget. Foto 38

Der er næsten ingen hanebånd og generelt ser hele konstruktion svag ud uden de nødvendige samlinger til at holder konstruktionen på plads og derved skubber spær ret hård på remmen som ligger på ydermur (normalt på indervæg) Foto 10,

Ude:

Der ses tydeligt på syd siden at remmen er interimistisk lavet den er klodset op på ydervæg sporadisk og trykker derved meget på enkelte steder på muren. Foto 3-6

Væggen på sydsider har slået sig en del Det er en ældre hus så skævheder er alm. Sternen på taget også har slået nogle ret kraftige buer hen langs siden på huset. Foto 2

Der er revner i murværk det er værst over vinduer og døre Foto 4

Der er skævheder op af hele tagfladen som kunne være fra den interimistiske konstruktion. Foto 43

Remmen er skubbet ud langs væggen er vælter ud af så der ikke er ordentligt understøtning af spær på denne mere. Foto 7.

Konklusion:

Årsagen må tilskrives skævheder i mur og tag er evt., noget forskydninger pga. tagkonstruktion er dog i tvivl om det bevæger sig stadig eller det står stille nu.

Alderen på det skadede:

Jeg vil anslå den nye tag til at være ca. 15 år og den gamle del at være oprindeligt spær fra 1907

Konstruktiv betydning:

Konstruktionen står der ser lidt interimistisk ud og jeg er noget i tvivl om det holder der er lidt tegn på trykket fra taget evt. giver revner i mur

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Remmen er ved at vælte og der er revner i murværk. Nogle af støtte stolper til konstruktioner er flækket og jeg kan ikke konkludere om der kommer yderlig skade på både mur og tagkonstruktion den har trods alt stået der i en del år nu.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er Basis dækning.

Konstruktionen er meget uhensigtsmæssig og meget dårligt udført. Bestemt ikke sædvanlig byggeskik meget dårligt udført håndværk.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det har det været da Ft ikke har lavet noget ved taget og opdagede det ved at han ville skifte underbeklædning og overlægges ved vinduerne.

De overtog den 25-03-2019

...

UDBEDRING**Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:**

Der skal etableres et hul i en af gavlene så materialer kan komme ind og ud af loftrummet.

Der skal ryddes op på loftet så der kan arbejdes frit.

Der skal etableres en ny rem på indervæggen som forankres ned i væggen og der på laves der spærfod som skal forankres i det nye spær i begge sider af huset. Så trykket på remmen som ligger på ydervæg fjernes.

Skunkstolper i begge sider op til det nye spær.

Der skal laves hanebånd så trykke kan fordeles

Og der skal sættes beslag på i kippen af spær så konstruktionen ikke kan glide fra hinanden.

Dette kan laves indefra

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Jeg vil anslå prisen på denne rep. til at være ca. 145000kr

Alle priser skal angives som, +Moms."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/11 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:**Beskrivelse:**

Jeg kommer til ejendomme som jeg har bestige for lidt over 1 år siden og jeg bliver anvist revner på facaden. og jeg syntes ikke de har udviklet sig siden sidst. Foto 2-44

Der er dog faldet lidt ekstra puds af ved vindues overligger hvor der er træ indbygget dette er helt alm for denne type overligger når der ikke er sat tråd i omkring træet. Foto 19

Dette er alm forekomst i gamle huse og her er overligger i træ og det giver erfaringsmæssig ofte lidt ekstra vedligehold ved dem de er også beskrevet i TR med K2

Der kan ses lidt revne i det murværk som FT selv havde reparer inden jeg var der sidst. Foto 36

Jeg bliver også anvist tagkonstruktionen hvor jeg heller ikke ser noget der har ændret sig så det ser ud til at holde sig sammen som det er opbygget. Foto 45-55

Ft viser der er opstået små revner indvendig ved lister i stuen det er for mig helt alm for der er brugt fuge og det har sluppet lidt ikke noget med sagen at gøre. Foto 56-62

I brusekabinen som er op af den ydervæg mod syd som er mest skæv, er der en revne i hjørnet mellem ydervæg og skillevæg. Foto 62-69 Der er ikke etableret en gummifuge til at optage bevægelser som der ofte forekommer i ældre huse.

Der er ligeledes lidt revne i indervæg i soveværelset som ligger ved siden af badeværelset men jeg vurderer at det er alm for gasbeton indervægge da det ligner der ikke er limet ret godt og ingen søm til at holde det sammen. Foto 70-80

Konklusion:

Jeg anslår at det der er kommet høre ind under alm vedligehold da skaderne ikke er blevet værre efter hvad jeg kan se på huset.

...

Aktuelle skader:

Der ses ikke yderlige skader end sidst jeg var på ejendommen"

Af en tidligere tilstandsrapport for ejendommen fra den 15/12 2009 fremgår bl.a.:

"A Beboelse

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Facader mangler færdiggørelser mod tagfod mange steder, efter montering af nyt tag. Note: Der skal tillukkes, udmures, således der ikke opstår risiko for fugtindtrængen.
	K3	Større revner ved værelsesvindue mod øst, med vertikale forskydninger. Større lodretløbende revne mod syd med afskalninger. Sydlig facade er med defekter i vindues og døroverligger, der er ligeledes mindre udvikling af revner i vestlige gavl - facade. Note: Der er tale om ældre skade der givetvis er udviklet over den senere tid, forholdet kan skyldes ændring i tagkonstruktionen.
	K2	Revner med større afskalning i nordvestlige hjørne. Note: Reparation skal foretages, for at undgå fugtpåvirkninger.
	K1	Flere bevægelsesrevner i vestlig facade.
	K3	Manglende murværk over terrassedør i værelse. Note: Grundet risiko for fugtindtrængen, skal reparation foregå snarest.
3.6 Indvendig vægge	K2	Defekt i lysning ved terrassedør.
	K2	Nederste del af ydervæg i baggang er mørkfarvet og med forhøjet fugtkoncentration. Note: Almindeligt forekommende ved ældre ydervægge uden fugtspærre.
	K2	Revneforløb i bagmur i baggang.

...

8. Tagkonstruktion		
8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftræk i tagrummet er ikke ført til det fri. Note: Der er risiko for opfugtning af tagtømmer.
8.5 Udvendt træværk ved tag	K2	Nedbrudt træ i udhæng ved køkken umiddelbart ved skotrende.
	K2	Færdiggørelse af udhængsbeklædning og underlister mangler generelt.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der mangler montering af nedløb ved nye tagrender.
8.9 Vindafstivning	K3	Der kan ikke konstateres vindafstivninger eller vindtrækbånd i loftrummet. Forankring af spær til fodrem - murværk, kan ikke konstateres. Note: Der er risiko for skader ved storm eller kraftig blæst. Forholdet kan endvidere give udslag i revner i murværk, ved mindre forskydninger - bevægelser.
...		
8.10 Undertage/understrygning	K3	Der kan konstateres enkelte huller i nyt undertag.
8.12 Isolering	K2	Isolering i tagrummet er generelt defekt og uden isolerende effekt, da dette ligger meget rodet efter ændring af tagkonstruktionen. Note: For at undgå kuldebrodannelser, skal der udlægges ensartet isoleringslag.
8.13 Dampspærre	K2	Der kan ikke konstateres dampspærre i tagkonstruktionen.
8.14 Gangbro	K1	Der er ikke etableret gangbro eller anden sikker adgang til hele tagrummet.
8.15 Andet:	UN	Korrekt afbinding af tagsten kan umiddelbart ikke konstateres.
	K2	I tagrummet ved kvist er der en del indtrængende begroning, der bør fjernes.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenspiber i tagrum samt skorsten i alrum er med løbesod. I alrummet er løbesoden løbet ud på gulvet.
	K2	Manglende zinkinds kud mellem inddækning af skorsten og murværk. Note: Der er risiko for fugtintrængen ved skorstenspibe.
	K2	Defekter i betonafdækning på skorstenspiber.

"

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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1907 og har ifølge sagens oplysninger fået et nyt tag mellem 2002 og 2004. Klageren overtog ejendommen den 25/3 2019 og konstaterede ved udskiftning af udhæng udvendigt og fjernelse af tapet indvendigt i august 2020 revner i murværket både ude og inde.

Klageren ønsker dækning for udbedring af skaderne, årsagen til skaderne og sine advokatomkostninger. Hun har anført, at skaderne på murværket skyldes tryk fra taget, som ikke er udført korrekt ved tagfoden. Hun har anført, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som er misvisende og ufyldstgørende. Hun har henvist til en tidligere tilstandsrapport fra 15/12 2009, hvor forhold ved taget har fået karakteren K3.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende tag og facader. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at forholdene har udviklet sig nævneværdigt siden overtagelsen, og at det må forventes, at en manglende udbedring af anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktion og facader med tiden kan føre til yderligere skader. Selskabet har besigtiget den 7/9 2020 og den 10/11 2021 og har ikke konstateret en udvikling af revnerne i murværket udvendigt eller konstateret revner indvendigt, der kan henføres til tagkonstruktionen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/9 2020 fremgår, at "**Inde:** Jeg bliver anvist loftrummet hvor der er opbygget en ekstra tagkonstruktion uden på den gamle og det ser meget interimistisk ud med stumper af træ til at holde spær. Og rem ligger ikke ned til mur ... Spær er fastgjort

med et skrå søm i remmen i bunden ... Spær ser meget underdimensioneret til at kunne bære tagsten der er lavet støtte stolpe under skotrende som er begyndt at revne pga. trykke fra taget ... Der er næsten ingen hanebånd og generelt ser hele konstruktion svag uden de nødvendige samlinger til at holde konstruktionen på plads og derved skubber spær ret hård på remmen som ligger på ydermur (normalt på indervæg) ... **Ude:** Der ses tydeligt på syd siden at remmen er interimistisk lavet den er klodset op på ydervæg sporadisk og trykker derved meget på enkelte steder på muren ... Væggen på sydsiden har slået sig en del Det er et ældre hus så skævheder er alm. Sternene på taget har også slået nogle ret kraftige buer hen langs siden af huset ... Der er revner i murværk det er værst over vinduer og døre ... Der er skævheder op af hele tagfladen som kunne være fra den interimistiske konstruktion ... Remmen er skubbet ud langs væggen er væltet ud af så der ikke er ordentlig understøtning af spær på denne mere ... **Konklusion:** Årsagen må tilskrives skævheder i mur og tag er evt. noget forskydninger pga tagkonstruktion er dog i tvivl om det bevæger sig stadig eller det står stille nu ... **Konstruktiv betydning:** Konstruktionen står der ser lidt interimistisk ud og jeg er noget i tvivl om det holder der er lidt tegn på trykket fra taget evt. giver revner i mur".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 15/11 2021 fremgår, at "jeg bliver anvist revner på facaden, og jeg syntes ikke at de har udviklet sig siden sidst ... Jeg bliver også anvist tagkonstruktionen hvor jeg heller ikke ser noget der har ændret sig så det ser ud til at holde sig sammen som det er opbygget ... Ft viser der er opstået små revner indvendig ved lister i stuen det er for mig helt alm for der er brugt fuge og det har sluppet lidt ikke noget med sagen at gøre ... I brusekabinen som er op af den ydervæg mod syd som er mest skæv, er der en revne i hjørnet mellem ydervæg og skillevæg ... Der er ikke etableret gummifuge til at optage bevægelser som der ofte forekommer i ældre huse. Der er ligeledes lidt revne i indervæg i soveværelset som ligger ved siden af badeværelset men jeg vurderer at det er alm for gasbeton indervægge da det ligner der ikke er limet ret godt og ingen søm til at holde sammen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, ydermure og indervægge, der

udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 1.8 om spær og lægter med karakteren K2 er anført, at "Dele af tagkonstruktionen er interimistisk forstærket og underdimensioneret især omkring skotrender. Note: Forholdet har været uændret i mange år".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2.1 om facader og gavle med karakteren K2 er anført, at "Der ses flere mindre facaderevner fx i gavl mod vej og over flere vinduer fx mod syd", og at "Overligger hænger/buer over dør mod syd", og med karakteren K1 er anført, at "Sydfacaden har 'slået sig' og er ikke snorlige".

Nævnet finder – uanset at tilstandsrapporten ikke nævner forholdene ved tagremmen – at klageren med K2-karakteren var orienteret om, at tagets funktion ville svigte inden for overskuelig tid. Klageren er i tilstandsrapporten også orienteret om skader på facader, og der er ikke konstateret en udvikling i skaderne som følge af, at taget eventuelt trykker på murværket. På den baggrund har klageren ikke godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert.

Det, som klageren har anført – herunder at taget i en tilstandsrapport fra 2009 har fået karakteren K3 – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, og nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

97348

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings