

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 98240:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

... Vi har klaget til Dansk Boligforsikring (vores ejerskifteforsikring), over husets tilstand, idet alle puds på de indvendige vægge var løse samt nogle af murstene ikke var opmuret korrekt, - for videre beskrivelse se venligst bilag (Tidslinje pkt. 2) ... murer dateret 18.10.2021' og notat udført af '[klagerens rådgivende ingeniør] dateret 31.12.2021 - bilag (Tidslinje pkt. 5). For overskuelighedens skyld, har vi opsat en tidslinje for sagsgangen og vedhæfte de tilhørende bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at vores ejerskifteforsikring kommer i brug, da vi mener vi er god tro og det er skjulte fejl, som vi ikke kunne se ved køb af ejendommen, og som heller ikke var oplyst/angivet i tilstandsrapporten - se endvidere Tilstandsrapporten (Tidslinje pkt. 1)."

Selskabet har i brev af 16/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører løstsiddende puds på indvendige vægge, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at pudsen er fra ejendommens opførelse i 1974, og at den faldt ned i forbindelse med klagers renovering af væggene.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. august 2021. Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 10. oktober 2021 anmelder klager, at der er løse mursten og gasbetonblokke, og at pudset falder af i flager ved fjernelse af tapet. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag A.

Den 11. november 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag B.

Den 23. november 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 11. februar 2022 til DBF's interne klageafdeling, som den 31. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er uklart men må lægges til grund, at klagen kræver udbedring af alt puds på indvendige vægge og en udbedring af det øverste af murværket.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved ejendommens indvendige vægge, 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 enfamilieshus fra 1974 med indvendige vægge af 100 mm gasbetonplader, der er opmuret i ¼ forbandt. Væggene i bagmuren er påmuret et skifte af almindelig mursten for at give væggene ekstra højde. Alle vægge er afsluttet med pudsede overflader.

Ved DBF's besigtigelse af ejendommen ses, at klager har fjernet tapetet på flere vægge, og der ses enkelte områder med nedfaldent puds. Årsagen til, at pudsen i områder er hultlydende, er, at der i datidens mørtel ikke var så meget cement i pudsen, og at man ikke har lavet udkast, så pudsen kunne sidde bedre fast.

I bryggerset ses en revne i væggen. Den er anmærket i tilstandsrapporten (side 12, pkt. 11).

Klager har fremlagt en rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør], som har konstateret, at store områder på husets indvendige vægge er 'skrukke', hvilket skyldes, at der ikke har været 'kastet ud' på blokkene, inden man påførte pudsen. Herudover anfører [klagerens rådgivende ingeniør], at det er en fejl, at det øverste lag mursten ikke har binding eller vedhæftning til gasbetonvæggens top.

Der er altså enighed mellem DBF's konsulent og [klagerens rådgivende ingeniør] omkring både opbygning og skadebillede.

Pudslagets funktion er at udgøre en fast plan overflade egnet for tapetsering, malerbehandling m.v. Det er sædvanligt, at pudsen efter 46 år vil miste vedhæftningen i områder. Dette har ingen nævneværdig betydning for pudslagets holdbarhed eller funktion på den pågældende vægflade. Det forhold, at pudsen i enkelte områder kan slås af/bliver slået af i forbindelse med, at klager stripper væggene for tapet, vedrører ikke pudslagets almindelige funktion eller brugbarhed.

Klager har således ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved pudslaget, som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af husets værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klager har heller ikke påvist forhold ved de indvendige vægge, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af væggenes alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Den omstændighed at pudslaget – angiveligt – ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, idet det bemærkes, at nævnet i flere tilfælde har udtalt, at pudsningen uden udkast i huse af tilsvarende alder ikke kan betragtes som en fejlkonstruktion.

For så vidt angår det øverste lag mursten på bagmuren, så opdages dette alene, fordi væggene blotlægges for tapet. Væggene har stået i 46 år uden skader, og der ses ved besigtigelsen ingen skader eller tegn på, at væggene ikke er stabile. Klager har derfor ikke påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet den 5/8 2022 bl.a. anført:

"I henhold til den fremsendte skrivelse dateret 16. juni 2022 fra Dansk Boligforsikring, skal vi gøre opmærksom på følgende:

- Samtlige vægge i huset var skrukke og dermed løse (vægpuksen), inden vi forsigtig prøvede at fjerne den gamle tapet for nyopsætning og maling. Det er således ikke os der har forvoldt nogen skade på vægpuksen. Vægpuksen var løs på samtlige vægge ved overtagelsen/købet af huset C...
- Tilstandsrapporten for ..., indiker slet ikke, at der skulle være nogen form for skrukke vægge (løs vægpuks).
- Rapporten udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør] dateret 18.1.2022 forklarer tydeligt, at der ikke er foretaget den nødvendige udkastning på gasbetonpladerne inden påføring af slutpudsen. Den manglende udkastning underbygges også af, at leverandørens anvisning (H+H Gasbeton) som var gældende på tidspunktet for husets opførelse, ikke er fulgt eller udført. Ligeledes har to murer mestre udtalt, at de almindelige kendte arbejdsmetoder for datidig påkastning, forvanding og påføring af vægpuks ikke er fulgt eller udført på de pågældende vægflader i huset. Herfor har den nødvendige binding mellem gasbeton og vægpuks aldrig været til stede.
- Det øverste skifte af mursten (forhøjelse af skillevægge og bagmure) er oplagt uden brug af cement (bindemiddel), og er kun holdt på plads af egenvægten af loftet og taget. Hvilket også er en

latent fejl i et byggeri. Vi fastholder derfor vores klage overfor Dansk Boligforsikrings afvisning af fejl og mangler i huset ...

Vi har som køber været i god tro ved overtagelsestidspunktet/købet af huset med den tilhørende tilstandsrapport og den oprettede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget arbejdsinstruktion om opmuring af gasbeton murblokke fremlagt af klageren samt fotos. Uddrag af bilagene gives nedenfor. Af tilstandsrapport af 9/8 2021 fremgår det bl.a.:

"Beboelse - Stueplan – Stue

Nr. 9

Vurdering Gråt hus

Skade Der er revner i indvendig væg ved dør til gang..

Risiko Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere.

...

Beboelse - Stueplan – Bryggers

...

Nr.11

Vurdering Gråt hus

Skade Der er revner og afskalninger i indvendig vægge..

Risiko Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere."

Af skadeanmeldelsen af 10/10 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ved fjernelse af tapet

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

1) løse mursten og gasbetonblokke

2) grundet ovenstående og fjernelse af tapet falder pudset af i store flager i flere rum.

3) fugtskader på væg i gang og værelse indtil vådrum opdaget ved fjernelse af tapet.

Af klagerens murers vurdering af 15/10 2021 fremgår det bl.a.:

"Gasbetonblokke på bagmur og skillevægge er opført og pudset med alm. kalkmørtel iblandet meget lidt cement Dette er en metode som ikke egner sig til gasbeton, det binder ikke blokkene ordentligt sammen I dag limer man gasbeton Der er pudset direkte på blokkene, dette giver samme resultat som opmuringen, løs puds Der burde som minimum have været lavet udkast på blokkene inden, som er en gammel måde at lave kontakt lag på

En vurdering

Jeg mener at alle blokke er løse og kan stort set tages ned med de bare hænder En reparation vil ikke være mulig

Huset er født med fladt tag

Træbjælkerne fra det flade tag går ud på facaden, dette giver måske en form for skivevirkning således at huset er rimeligt stabilt for vrid

Pga. tagkonstruktionen og den rette afstivning, tror jeg det ville være muligt at skifte bagmur og skillevægge i etaper"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/11 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1 Løse sten i væg og puds falder af da tapet er fjernet.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion: Forhold 1

Konstruktion/opbygning: Vægge er opbygget i porebeton. Enkelte steder er der en mursten øverst, som også er der pudset.

Beskrivelse: Jeg kommer ind i bryggers hvor der er en revne i væggen ind mod køkken. Foto 1 (Der er anmærket i TR) Jeg bliver anvist forgang hvor der er en ret stor plet, hvor puds er faldet af porebeton. Foto 2-4 og der er generelt på væggene områder med hult lydende puds. I stuen er der også flere steder, hvor der er faldet puds af og porebeton er blot lagt, puds lyder hult lidt på alle vægge. Foto 5-19 I gangen er det også hult lydene i områder Foto 20,21 I værelserne er der hult lydene i områder på alle vægge Foto 22-27 og der er også et sted hvor puds er revnet og ved at falde af. Foto 24 Enkelte steder ses der, at mørtel som blokke er opmuret med også er blevet lidt porøs. Foto 2

Konklusion: Årsagen til det løse puds og lidt fuger der er porøse, er datids mørtel og puds hvor der ikke har været så meget cement i og ved puds er det ikke blevet lavet udkast så puds bedre kunne sidde fast på porebeton.

Alderen på det skadede: Oprindelig vægge fra 1974 så 47 år

Aktuelle skader: Puds er løs på en del af vægge og enkelte steder faldet ned da der blev fjernet tapet.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Nej.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-10-2021 Puds har med stor sandsynlighed været hul en del steder, men først faldet ned da tapet blev fjernet.

...

Tilstandsrapport:

Ankenævnet for Forsikring

6.

98240

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Forhold 1

9		Der er revner i indvendig væg ved dør til gang..	Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere.	-
11		Der er revner og afskalninger i indvendig vægge..	Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere.	-

...

Fra sælgeroplysninger:

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE	SVAR
6.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
Beskriv placeringen af revner	Mellem boggang og køkken

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ Nej

Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1.Forventer ingen udbedring"

Af klagerens rådgivende ingeniørs besigtigelsesrapport af 18/1 2021 fremgår det bl.a.:

"1. ..., - Pudsafskalninger

1.0 Ejendommens beliggenhed

Ejendommen er beliggende på ...

Ejendommen er opført i 1974 jævnfør tegningsmaterialet dateret 1973.

2.0 Besigtigelse af ejendommen

D. 18.01.2021

Besigtigelsen er udført torsdag d. 30.12.2021, og besigtigelsen er udført som en ikke destruktiv besigtigelse. Køber havde blotlagt nogle områder af såvel bagmure og skillevægge for puds, så gasbetonvæggene var synlige ved/før besigtigelsen. Der er taget 48 billeder af gasbetonvægge og pudsede overflader på besigtigelsen, og besigtigelsen blev udført d. 30.12.2021 af undertegnede rådgiver. Billedernes placering (der hvor det enkelte billede er taget) fremgår af 'skitse 1'. De steder, hvor der er taget flere billeder på samme lokation, er billednummeret tilføjet som 1A, 1B, 1C etc.

3.0 Udleveret materiale

- Bygningstegningerne for huset er udleveret af køber.
- Tilstandsrapporten med løbenummer ... er udleveret af køber.
- Købers indsendte klage er anmeldt i oktober 2021.
- Dansk Boligforsikring 's svarskrivelse dateret 23.11.2021.

4.0 Husets indvendige vægge og overflader

Husets indvendige vægge (bagmure og skillevægge) er opført i gasbeton plader $L * H * B = 50 * 19 * 10$ cm, der er opmuret $\frac{1}{4}$ forbandt. Gasbetonvæggene i bagmuren er på muret et skifte af almindelig mursten, for at give væggene ekstra højde. Oven på bagmuren i facaden ligger remmen hvorpå spærene (tagkonstruktionen) ligger af. Alle vægge, både bagmure og skillevægge, er afsluttet med pudsede overflader, - bagmurene er pudset på den ene side, og skillevæggene er pudset på begge sider.

5.0 Konstatning under besigtigelsen

Ved besigtigelsen kunne det konstateres følgende,
Skrukke gasbetonvægge

At samtlige pudsede vægge, i større områder på væggene, var 'skrukke', hvilket betyder, at pudsen ikke hæfter/binder til de opmurede gasbetonvægge. Ved en simpel let banken på de pudsede vægge med 'håndtaget' af en skruetrækker, kunne det konstateres, at store områder på samtlige indvendige vægsider i huset var 'skrukke'. Det var meget let at skubbe en skruetrækker ned mellem gasbetonpladerne og pudsen, og dermed brække pudsen af i store flager.

Se følgende billeder nr.: 1A, 1B, 8, 9A, 9C, 9D, 9E, 11A, 11B, 11C, 12, 13A, 13C, 14, 15A, 16B, 17A, 17B, 18A, 18B, 20A, 21A, 22B og 22C.

At samtlige blottede gasbetonvægge (hvor pudsen var fjernet) ikke har været 'kastet ud' inden pudsen er blevet påført, hvilket betyder, at der ikke har været den fornødne bindeevne mellem gasbeton plader og puds.

Fremgangsmåde for pudsning af gasbetonvægge

Den korrekte fremgangsmåde for pudsning af gasbetonvægge er, at starte med en 'udkastning' på vægfladerne (en blanding af cement, murersand og vand, som blandes til en vælling). Først skal gasbetonvæggene forvandes, ellers suger porebetonen vandet ud af vællingen 'inden det har forladt murerskeen, og er på kastet'. Man tager vællingen på murskeen (spandske) og i næsten samme bevægelse kastes det op af murfladen. Herved opbygges en stribe af cementklatter, og de efterfølgende udkastninger opbygger og dækker gasbetonoverfladen og danner dermed grobund (vedhæftning) for det efterfølgende pudslag, som kan laves dagen efter. ...

Som det tydeligt fremgik på besigtigelsen, så var der overhovedet ikke tegn på, at der foretoget 'en udkastning' på gasbetonpladerne inden opstart af det færdige pudslag. Der var ingen antydning eller spor efter "en udkastning" på Gasbetonpladerne. Gasbetonpladerne/væggene er fuldstændig rene i overfladen, uden antydninger af 'udkastning'. Der var overhovedet ingen antydning af 'udkastning' på bagsiden af pudsen, - se billede nr.: 23A/23B.

Se følgende billeder nr.: 1C, 1D, 1E, 3A, 3B, 5, 6, 9B, 10A, 10B, 13A, 16A, 17C, 20B, 21B

Arbejdsinstruktion for pudsning af gasbeton

Nedennævnte anvisninger er udleveret og fremsendt af ... Udkastningen er også vist i H+H Gasbeton A/S a' august 1973 'Opmuring af Gasbeton murblokke, Arbejdsinstruktion, side 4. Udkastningen er også vist i H+H Gasbeton A/S a' 1966 'Overfladebehandling af Gasbeton', hvor udkastningen er anvist i billedeform side 10 -11 for udvendig puds, og igen på side 18 for indvendig puds. Udkastningen på gasbeton udføres ens, - lige meget om der er tale om udvendige eller indvendige vægflader af gasbeton med efterfølgende pudsede overflader. Forvanding og udkastning på gasbetonplader inden pudsning af den færdige overflade er et velkendt og helt nødvendigt arbejdsindbegreb for en korrekt arbejdsudførelse, og underbygges af de murmestre jeg ligeledes har været i kontakt med:

- Tidligere murmester ...
- Murmester ..., Murfirmaet ...

Mursten oplagt uden mørtel

At det øverste skifte (skiftet af almindelig mursten) ikke har binding eller vedhæftning til gasbetonvæggens top. Det kunne endda konstateres, at flere sten lå med 'knasfuge' oven på gasbetonvæggene uden brug af mørtel, - en fatal fejl for indbygning af mursten. Se følgende billeder nr.: 2, 4, 7, 19A, 19B, 22A.

2. 6.0 Konklusion

Pudsede overflader

Pudsen på de opførte gasbetonvægge, både bagmure og skillevægge, er påført på et forkert arbejdsgrundlag. Samtlige pudsede overflader på væggene i huset er skrukke og løse, og har ingen vedhæftning til de bagved liggende gasbetonvægge. Pudsen er ikke blevet påført efter gældende forskrifter og daværende arbejdsbeskrivelser, samt hvordan professionelle håndværkere skal agere, når de skal udføre deres arbejde og håndværk korrekt. Den rigtige udførsel for udkastning på gasbetonblokke fremgår med al tydelighed af anvisningerne fra H+H og fra de murmestre der er blevet forespurgt.

Der er ikke lavet nogen udkastning på vægfladerne, før påføringen af slutpudsen, hvilket var en fatal fejl på opførelsestidspunktet, for at sikre vedhæftningen mellem gasbetonvæggene og den påførte puds. Fejlen (påførsel af pudslaget) har således allerede været indbygget under opførelsen af huset tilbage i 1974, og fejlen er ikke nævnt i Tilstandsrapporten med et eneste ord.

Køber har således ikke været vidne om ovennævnte bygningsfejl ved købstidspunktet for den pågældende hushandel.

Murværk oven på gasbetonvægge

Det øverste påmuret murestensskifte, er en decideret udførelsesfejl og byggesjusk, og flere af fugerne i gasbetonvæggene og murstensvægge er porøse, mangelfulde eller ikke eksisterende. Fejlen er også gennemgående på opmuring af gasbetonblokkene. Køber har ikke været vidne om ovennævnte bygningsfejl ved købstidspunktet for den pågældende hushandel.

Det anbefales yderligere

Ved en dybdegående inspektion af gasbetonvæggene (ved en fjernelse af pudsen på større flader), skal fugerne mellem gasbetonpladerne yderligere undersøges for:

Bindeevne til naboelementet (gasbetonblok til gasbetonblok).

Korrekt blanderecept af murcementmørtlen (mørtelprøve er udtaget klar til analyse).

Jeg står naturligvis gerne til rådighed for en fælles besigtigelse med Dansk Boligforsikring og køber på adressen ..., for en uddybning af ovenstående."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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. ... 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 foranstaltninger.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 10/10, "1) løse mursten og gasbetonblokke 2) grundet ovenstående og fjernelse af tapet falder pudset af i store flager i flere rum." Klageren kræver, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at det ikke er dem, der har forvoldt skade på vægpudsen, og at samtlige vægge i huset var skrukke, inden de forsigtigt forsøgte at fjerne den gamle tapet for at sætte nyt op og male. Klageren har påpeget, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at væggene er skrukke. Klageren har anført, at det fremgår tydeligt af den fremlagte rapport fra klagerens rådgivende ingeniør, at der ikke er foretaget den nødvendige udkastning på gasbetonpladerne inden slutpudsen blev påført. Klageren har anført, at to murermestre har udtalt, at de almindelig kendte arbejdsmetoder for datidig påkastning, forvanding og påføring af vægpuds ikke er fulgt eller udført, og derfor har den nødvendige binding mellem gasbeton og vægpuds aldrig været

til stede. Klageren har anført, at forhøjelsen af skillevægge og bagmure er oplagt uden brug af cement og kun bliver holdt fast af egenvægten af loftet og taget. Klageren har anført, at dette "er en latent fejl i et byggeri".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved pudslaget, der udgjorde en nævneværdig nedsættelse af husets værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at klageren heller ikke har påvist forhold ved de indvendige vægge, der går ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af væggenes alder og tilstandsrapportens anmærkninger. Hvad angår det øverste lag mursten på bagmuren, så har selskabet påpeget, at dette kun blev opdaget, fordi væggene blev blotlagt for tapet. Selskabet har anført, at væggene har stået i 46 år uden skader, og at der ikke ved besigtigelsen sås skader eller tegn på, at væggene ikke er stabile. Selskabet har anført, at klageren derfor ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Det fremgår af tilstandsrapport af 9/8 2021, at "Beboelse - Stueplan – Stue Nr. 9 Vurdering Gråt hus Skade Der er revner i indvendig væg ved dør til gang.. Risiko Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere. ... Beboelse - Stueplan – Bryggers ... Nr.11 Vurdering Gråt hus Skade Der er revner og afskalninger i indvendig vægge.. Risiko Revnerne vurderes at være svindrevner og skaden vurderes ikke at udvikle sig yderligere".

Det fremgår af skadeanmeldelse af 10/10 2021, at "Hvordan blev skaden opdaget Ved fjernelse af tapet Hvorefter består skaden (hvad er skadesramt) 1) løse mursten og gasbetonblokke 2) grundet ovenstående og fjernelse af tapet falder pudset af i store flager i flere rum. 3) fugtskader på væg i gang og værelse indtil vådrum opdaget ved fjernelse af tapet".

Det fremgår af klagerens murers vurdering af 15/10 2021, at "Gasbetonblokke på bagmur og skillevægge er opført og pudset med alm. kalkmørtel iblandet meget lidt cement Dette er en

metode som ikke egner sig til gasbeton, det binder ikke blokkene ordentligt sammen I dag limer man gasbeton Der er pudset direkte på blokkene, dette giver samme resultat som opmuringen, løs puds Der burde som minimum have været lavet udkast på blokkene inden, som er en gammel måde at lave kontakt lag på En vurdering Jeg mener at alle blokke er løse og kan stort set tages ned med de bare hænder En reparation vil ikke være mulig Huset er født med fladt tag Træbjælkerne fra det flade tag går ud på facaden, dette giver måske en form for skivevirkning således at huset er rimeligt stabilt for vrid Pga. tagkonstruktionen og den rette afstivning, tror jeg det ville være muligt, at skifte bagmur og skillevægge i etaper".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/11 2021, at "anmeldte forhold omhandler: ... Løse sten i væg og puds falder af da tapet er fjernet. ... Beskrivelse/årsag/konklusion: ... Konstruktion/opbygning: Vægge er opbygget i porebeton. Enkelte steder er der en mursten øverst, som også er der pudset. Beskrivelse: Jeg kommer ind i bryggers hvor der er en revne i væggen ind mod køkken. Foto 1 (Der er anmærket i TR) Jeg bliver anvist forgang hvor der er en ret stor plet, hvor puds er faldet af porebeton. Foto 2-4 og der er generelt på væggene områder med hult lydende puds. I stuen er der også flere steder, hvor der er faldet puds af og porebeton er blot lagt, puds lyder hult lidt på alle vægge. Foto 5-19 I gangen er det også hult lydene i områder Foto 20,21 I værelserne er der hult lydene i områder på alle vægge Foto 22-27 og der er også et sted hvor puds er revnet og ved at falde af. Foto 24 Enkelte steder ses der, at mørtel som blokke er opmuret med også er blevet lidt porøs. Foto 2 Konklusion: Årsagen til det løse puds og lidt fuger der er porøse, er datids mørtel og puds hvor der ikke har været så meget cement i og ved puds er det ikke blevet lavet udkast så puds bedre kunne sidde fast på porebeton. Alderen på det skadede: Oprindelig vægge fra 1974 så 47 år Aktuelle skader: Puds er løs på en del af vægge og enkelte steder faldet ned da der blev fjernet tapet. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Nej. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-10-2021 Puds har med stor sandsynlighed været hul en del steder, men først faldet ned da tapet bliver fjernet. ... Tilstandsrapport: ... Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: 1.Forventer ingen udbedring".

Det fremgår af klagerens rådgivende ingeniørs besigtigelsesrapport af 18/1 2021, at "1. ..., - Pudsafskalninger ... Ejendommen er opført i 1974 jævnfør tegningsmaterialet dateret 1973. 2.0 Besigtigelse af ejendommen D. 18.01.2021 Besigtigelsen er udført torsdag d. 30.12.2021, og besigtigelsen er udført som en ikke destruktiv besigtigelse. Køber havde blotlagt nogle områder af såvel bagmure og skillevægge for puds, så gasbetonvæggene var synlige ved/før besigtigelsen. ... 4.0 Husets indvendige vægge og overflader Husets indvendige vægge (bagmure og skillevægge) er opført i gasbeton plader $L * H * B = 50 * 19 * 10$ cm, der er opmuret $\frac{1}{4}$ forbandt. Gasbetonvæggene i bagmuren er på muret et skifte af almindelig mursten, for at give væggene ekstra højde. Oven på bagmuren i facaden ligger remmen, hvorpå spærene (tagkonstruktionen) ligger af. Alle vægge, både bagmure og skillevægge, er afsluttet med pudsede overflader, - bagmurene er pudset på den ene side, og skillevæggene er pudset på begge sider. 5.0 Konstatering under besigtigelsen ... Skrukke gasbetonvægge At samtlige pudsede vægge, i større områder på væggene, var 'skrukke', hvilket betyder, at pudsen ikke hæfter/binder til de opmurede gasbetonvægge. Ved en simpel let banken på de pudsede vægge med 'håndtaget' af en skruetrækker, kunne det konstateres, at store områder på samtlige indvendige vægsider i huset var 'skrukke'. Det var meget let at skubbe en skruetrækker ned mellem gasbetonpladerne og pudsen, og dermed brække pudsen af i store flager. ... At samtlige blottede gasbetonvægge (hvor pudsen var fjernet) ikke har været 'kastet ud' inden pudsen er blevet påført, hvilket betyder, at der ikke har været den fornødne bindeevne mellem gasbeton plader og puds. Fremgangsmåde for pudsning af gasbetonvægge Den korrekte fremgangsmåde for pudsning af gasbetonvægge er, at starte med en 'udkastning' på vægfladerne (en blanding af cement, murer-sand og vand, som blandes til en vælling). Først skal gasbetonvæggene forvandes, ellers suger porebetonen vandet ud af vællingen 'inden det har forladt murerskeen, og er på kastet'. Man tager vællingen på murskeen (spandske) og i næsten samme bevægelse kastes det op af murfladen. Herved opbygges en stribe af cement-klatter, og de efterfølgende udkastninger opbygger og dækker gasbetonoverfladen og danner dermed grobund (vedhæftning) for det efterfølgende pudslag, som kan laves dagen efter. ... Som det tydeligt fremgik på besigtigelsen, så var der overhovedet ikke tegn på, at der foretaget 'en udkastning' på gasbetonpladerne inden op-

start af det færdige pudslag. Der var ingen antydning eller spor efter 'en udkastning' på Gasbetonpladerne. Gasbetonpladerne/væggene er fuldstændig rene i overfladen, uden antydninger af 'udkastning'. Der var overhovedet ingen antydning af 'udkastning' på bagsiden af puds, - se billede nr.: 23A/23B. ... Arbejdsinstruktion for pudsning af gasbeton ... Udkastningen på gasbeton udføres ens, - lige meget om der er tale om udvendige eller indvendige vægflader af gasbeton med efterfølgende pudsede overflader. Forvanding og udkastning på gasbetonplader inden pudsning af den færdige overflade er et velkendt og helt nødvendigt arbejdsindbegreb for en korrekt arbejdsudførelse, og underbygges af de murmestre jeg ligeledes har været i kontakt med: - Tidligere murmester ... - Murmester ..., Murfirmaet ... Mursten oplagt uden mørtel At det øverste skifte (skiftet af almindelig mursten) ikke har binding eller vedhæftning til gasbetonvæggens top. Det kunne endda konstateres, at flere sten lå med 'knasfuge' oven på gasbetonvæggene uden brug af mørtel, - en fatal fejl for indbygning af mursten. ... 2. 6.0 Konklusion Pudsede overflader Puds på de opførte gasbetonvægge, både bagmure og skillevægge, er påført på et forkert arbejdsgrundlag. Samtlige pudsede overflader på væggene i huset er skrukke og løse, og har ingen vedhæftning til de bagved liggende gasbetonvægge. Puds er ikke blevet påført efter gældende forskrifter og daværende arbejdsbeskrivelser, samt hvordan professionelle håndværkere skal agere, når de skal udføre deres arbejde og håndværk korrekt. Den rigtige udførsel for udkastning på gasbetonblokke fremgår med al tydelighed af anvisningerne fra H+H og fra de murmestre der er blevet forespurgt. Der er ikke lavet nogen udkastning på vægfladerne, før påføringen af slutpuds, hvilket var en fatal fejl på opførelsestidspunktet, for at sikre vedhæftningen mellem gasbetonvæggene og den påførte puds. Fejlen (påførsel af pudslaget) har således allerede været indbygget under opførelsen af huset tilbage i 1974, og fejlen er ikke nævnt i Tilstandsrapporten med et eneste ord. ... Murværk oven på gasbetonvægge Det øverste påmurede murestenskifte, er en decideret udførelsesfejl og byggesjusk, og flere af fugerne i gasbetonvæggene og murstensvægge er porøse, mangelfulde eller ikke eksisterende. Fejlen er også gennemgående på opmuring af gasbetonblokkene. Køber har ikke været vidne om ovennævnte bygningsfejl ved købstidspunktet for den pågældende hushandel. Det anbefales yderligere Ved en dybdegående inspektion af gasbetonvæggene (ved en fjernelse af puds på større flader), skal fugerne mellem gasbetonpladerne yderligere undersøges for: Bindeevne

til naboelementet (gasbetonblok til gasbetonblok). Korrekt blanderecept af murcementmørtlen (mørtelprøve er udtaget klar til analyse)."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. 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. ... 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 foranstaltninger." Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "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 bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Skrukke vægge

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset – med de indvendigt oppudsede gasbetonvægge uden udkast – adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende vægge. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de pudsede vægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til sagerne 87808 og 97077.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at pudsen på væggene efter det oplyste er 46 år gammel, og at det efter nævnets opfattelse er ganske sædvanligt at pudsens vedhæftning på indervægge af gasbeton i huse fra 1960/1970'erne er dårlig.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det forhold, at man ikke foretog "udkastning" – i forbindelse med at gasbetonvæggene blev pudset – gør, at forholdet adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Øverste del af murværket

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, og at forholdet først blev konstateret, da klageren nedtog tapetet, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at der er risiko for kollaps eller skade på andre bygningsdele som følge af, at der ikke er anvendt cement til det øverste skifte af mursten.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings