

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98793:

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. Sagen udspringer af sag 97258, som nævnet traf afgørelse i den 16/3 2022. Der er nu opstået uenighed på baggrund af en sagkyndig rapport som parterne har indhentet i fællesskab.

Af nævnets afgørelse i sag 97258 fremgår bl.a.:

"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 udfaldene mursten eller mørtelsmulder, og overliggeren over vinduet pressede 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 sælgeroplysnings". 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.

...

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 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."

I klage af 6/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S og Jeg blev enige om at overdrage opgaven til: [den bygningssagkyndige].

Og resultatet af [den bygningssagkyndiges] besigtigelse blev, at hans konklusioner stort set er fuldstændig i overensstemmelse med min argumentation. Samt de andre bygningssagkyndiges konklusioner (Sag nr.: 97258), med hensyn til at;

- Der er en skade.
- Der er (nærliggende risiko for) faktisk tale om yderligere skade. Bl.a. også af indermuren.
- Der er ikke udført en håndværksmæssig korrekt reparation.
- Skadens virkelige karakter og omfang har været skjult for køber på salgs-/købstidspunktet.

- Skaden er af en karakter, der ligger ud over noget forventeligt. Og dermed også langt udover en F1, karakteristik.
- ...

[Den bygningssagkyndige] underbygger således (som de andre sagkyndige også har gjort det i deres udtalelser) til fulde, min oprindelige anke, om at der på købstidspunktet har været en alvorlig forkert udbedret og skjult skade, inde bagved en, på købstidspunktet, tilsyneladende helt og korrekt repareret og renoveret skade/facade/overflade.

Jeg medsender Google Street View billedet fra 2019.

Og mht. billedet vil Jeg anføre at det er taget direkte forfra på husets facade og sandsynligvis med et meget professionelt og højopløst kamera. Og at vi nu – i denne sammenhæng, kan forstørre det op og sidde og fokusere specifikt på det omhandlede udsnit af bygningen. Det kan ikke sammenholdes med vilkårene for Min og en normal besigtigelse af bygningen, i forbindelse med købet af ejendommen.

Og Jeg vil tillade Mig at anføre et par kommentarer til [den bygningssagkyndiges] redegørelse;

1. Mht. [den bygningssagkyndiges] henvisning til Google Street View kan man se skader på området i 2009, mens at billederne fra 2018 fremstår uden skader og 2019 fremstår med skade i højre side af murstik. Så er det korrekt, at der på det billede, taget i 2019 kan ses en mindre, meget mindre og svag revnedannelse, i murværket. Som Jeg kan godtage som en mindre revnedannelse, der må være forventelig i et hus af den alder og beliggenhed. Og derfor også angivet som F1. Og som derfor heller ikke gav Mig anledning til at tvivle på at der inde bagved, var blevet foretaget en korrekt reparation af murværket. Da sælger havde udtalt at Dét var der foretaget. Men det billede, står i meget grel kontrast til det som hurtigt begyndte at dukke mere og mere voldsomt frem. Og som ses fuldstændigt tydeligt på [den bygningssagkyndiges] billeder. Holdes de billeder op imod hinanden, så er der ikke ingen tvivl mulig om at så store forskelle kun kan fremkomme, på den måde det er, hvis der hele tiden har været en yderst alvorlig skade, der ikke er blevet repareret, men blot har været skjult inde bag et tilsyneladende repareret murstik/mur og facade.
2. Og holdes StreetView billederne op imod hinanden, så indikerer det forhold at der er skader på billedet fra 2009. Men at der tilsyneladende ikke er skader at se på billedet fra 2018, men igen skader at se på billedet fra 2019, at der, imellem året 2018 og 2019, ér blevet foretaget en mere eller mindre, rent kosmetisk udfyldning af murrevnerne, således at bygningen tilsyneladende har fremstået som egentligt repareret. Og at den lille revne der kan ses på billedet fra 2019, blot skyldes at 'reparationen' ikke, på salgs-/købstidspunktet har været udsat for de vejrpåvirkning, som huset efterfølgende ér blevet udsat for. Med temperatursving og deraf følgende bygningsmæssige påvirkninger. Som også meget hurtigt, allerede den første vinter gjorde at skaden virkelig blev meget synlig. Og efterfølgende blot er blevet mere og mere synlig.

Helt forventeligt, som en ren udspartling og udfyldning af revnerne/kosmetisk 'reparation', vil vise sig, mere og mere tydeligt, udsat for sommer-/vinter-/sommervejrskifte. For den har overhovedet ikke nogen egentlig reparationsmæssig værdi. Hvilket Jeg også har fremført adskillige gange, i sagsforløbet.

3. Jeg vil endvidere anføre, at der (jf. [den bygningssagkyndiges billeder], i realiteten allerede ér tale om kollaps, af stikket. Hvor murværket/stikket nu blot hviler på oversiden af vinduespartiet, hvilket også fremgår af [den bygningssagkyndiges] billeder. Og også kan udledes af følgende sætning; 'Undertegnede ser tegn på at skaden forværres, da der nu er 3 revner'.

At den reelle skade fremkommer hurtigt (Den første vinter, efter overtagelsen) og forværres, og det endda meget voldsomt, på så kort tid. Fremstår jo fuldstændigt tydeligt af billederne. Og der er på den baggrund, ikke i mig, tvivl om at Dansk Boligforsikring A/S, dækningspligt, nu er blevet underbygget i medfør af [den bygningssagkyndiges] besigtigelse, vurderinger og udtalelser.

[Den bygningssagkyndige] fremsendte den 29-08-2022, sin rapport til Dansk Boligforsikring A/S, og cc. Til Mig. (Medsendt som bilag).

Da Jeg intet havde hørt fra Dansk Boligforsikring A/S, næsten en måned efter denne dato, fremsendte Jeg en mail til dem den 26-09-2022, med anmodning om at høre nyt om sagens forløb. Med følgende tekst:

'Hej [selskabets medarbejder], vil Du venligst informere Mig om forløbet i sagen, og det videre forløb, efter at der har været besigtigelse og udtalelse fra [den bygningssagkyndige].
Mvh. [klageren]'

På Min henvendelse fik Jeg så 04-10-2022 følgende svar fra Dansk Boligforsikring A/S;

-----000000000000000-----

Den 04-10-2022 kl. 15:56 skrev [selskabets medarbejder]:

Kære [klageren]

Ankenævnet for Forsikring pålagde i kendelse af 16. marts 2022 Dansk Boligforsikring at afholde udgiften en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang ejendommens facadekonstruktion over vinduet på 1. salen i facade mod vest udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Ankenævnet lagde i kendelsen vægt på, at din rådgivende ingeniør ... har anført, at skaderne over vinduet er markante og ikke kan betegnes som almindeligt forekommende, og at der er brud og sætningsskader, der udgør risiko for kollaps.

Undersøgelsen blev foretaget af bygningskonstruktør [den bygningssagkyndige], som efter fælles aftale blev bragt i forslag af Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg. [Den bygningssagkyndige] foretog en besigtigelse af din ejendom den 19. august 2022 kl. 10. Ved besigtigelsen deltog du selv og vores besigtigelseskonsulent ...

[Den bygningssagkyndige] har udarbejdet en rapport på baggrund af besigtigelsen. Heri konkluderer [den bygningssagkyndige], at der er tale om revnedannelse, som ofte ses i ældre huse med murede facader. Revnedannelserne kan skyldes tung trafik, ændringer i grundvandsforhold, ledningsudgravninger og lignende. Revnerne har været udbedret på et tidspunkt i perioden mellem 2009 og 2018, og denne udbedring har ikke været foretaget korrekt.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98793

[Den bygningssagkyndige] vurderer, at der ikke er risiko for svigt/kollaps, men at revnerne naturligvis skal udbedres løbende for at undgå, at de udvikler sig. [Den bygningssagkyndige] anviser, at dette gøres med ståldorne suppleret med ilægning af 8 mm RF-stål, jf. den bilagte udbedringsanvisning.

På baggrund af rapporten må det afvises, at der er risiko for kollaps som følge af revnedannelsen, ligesom det må lægges til grund, at der er tale om sædvanlige revner i en bygning af den alder. Det forhold, at vedligeholdelsen/reparationerne af murværket gennem tiden ikke er foretaget håndværksmæssigt optimalt, udgør ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen. Når man herudover medtager den K1-anmærkning, som revnerne har fået i tilstandsrapport udarbejdet den 9. juli 2019, finder jeg fortsat ikke grundlag for at meddele dækning.

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen
Dansk Boligforsikring A/S
[Selskabets medarbejder]

-----0000000000000000-----

Til dette; '[den bygningssagkyndige] vurderer, at der ikke er risiko for svigt/kollaps'.
Har Jeg – for god ordens skyld – følgende kommentar, der bør indgå i dette:

Begge de to ord; svigt og kollaps, er (også) i denne sammenhæng relative betegnelser. Og når [den bygningssagkyndige], i denne sammenhæng, skriver at der ikke er risiko for svigt/kollaps. Så kan dét kun opfattes som at [den bygningssagkyndige] ikke mener at der er umiddelbar fare for yderligere svigt/kollaps ved at murværket over vinduet styrter fuldstændigt sammen og falder ned på fortovet.

Det er ikke det samme som at der ikke, allerede ér sket et svigt og kollaps af stik og murværk.

For dét er der. Og det fremgår helt tydeligt af [den bygningssagkyndiges] egne billeder.

Det er kun et udtryk for; at det kollapsede murværk, vurderes til at kunne 'blive liggende' - understøttet og hvilene på oversiden af vindueskarmen, som det gør det, et stykke tid endnu. Inden dét så også bryder sammen og kollapse.

Og det vil det. For alene den vandindtrængen der nævnes i de revner der ligeledes nævnes, vil forårsage at der vil opstå råd mv. i træet.

-----0000000000000000-----

Til dette svarede Jeg Den 04-10-2022;

Hej [selskabets medarbejder], og tak for svaret.

Ankenævnet for Forsikring

6.

98793

Jeg er ikke enig med Dig, i Din/Jeres udlægning af dækningsforholdet.

Jeg læser [den bygningssagkyndiges] rapport som at Dansk Boligforsikring A/S er dækningsansvarlige og derfor skal foretage dækning og udbedring i henhold til de af Ham, angivne anvisninger.

Og med hensyn til Din reference til; 'Revnerne har været udbedret på et tidspunkt i perioden mellem 2009 og 2018, og denne udbedring har ikke været foretaget korrekt'.

Så skal også det, jo ses i lyset af at da vi købte ejendommen - var udtalelser fra sælger, blandt andet at han havde fået foretaget udbedringer og reparationer, i forbindelse med hans renovering af ejendommen. Også omfattende det aktuelle vindue. Så de har således også været udført forkert.

(Eller, som Jeg også tidligere har nævnt; er slet ikke blevet foretaget, men revnerne blot 'spartlet ud', og således kosmetisk dækket/skjult af sælger.)

Hvilket i begge tilfælde må medføre at Dansk Boligforsikring A/S er dækningspligtige.

Og det undrer Mig i øvrigt også, at det ikke er Ankenævnet, der skal træffe den endelige afgørelse, baseret på [den bygningssagkyndige] besigtigelse, vurdering og rapport.

Da vi ikke er enige om hvad der skal ske, kan Jeg ikke se andre muligheder for en afslutning af sagen, end at det så, netop må være Ankenævnet, der som uvildig instans og den egentlige rekvirent af undersøgelsen, som en nødvendighed for at kunne træffe en afgørelse, der så skal have overdraget/fremsendt den udarbejdede Rapport efter Undersøgelsen foretaget af bygningskonstruktør [den bygningssagkyndige].

Hvilket Jeg som nævnt, naturligvis havde regnet, allerede var sket, som en fuldstændig fastlagt standard procedure.

Jeg imødeser Dit/Jeres hurtigste svar på dette.

Mvh. [klageren]

-----00000000000000-----

På dette har Jeg så den 05-10-2022 modtaget dette svar fra Dansk Boligforsikring A/S;

Hej [klageren]

Din mail giver ikke anledning til at ændre på min afgørelse.

Det er naturligvis op til dig, om du ønsker at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring igen.

Med venlig hilsen

Dansk Boligforsikring A/S

-----00000000000000-----

Som Jeg nævnte indledningsvis, så er Jeg efter en meget behagelig og informativ telefonsamtale, den 5. ds., med en af Jeres (Ankenævnets) jurister, nu vidende om at Ankenævnet ikke pr. automatik får tilsendt og skal træffe en endelig afgørelse, med baggrund i den nu foreliggende Rapport efter Undersøgelsen foretaget af bygningskonstruktør ... fra ...

Og Det er på ovenstående baggrunde at Jeg nu indgiver denne anke over Dansk Boligforsikring A/S, svar og ensidige afgørelse og håber på ankenævnets hurtigste, endegyldige afgørelse, med hensyn til dette.
Da bygningsskaden forværres for hver dag der går."

Selskabet har i brev af 25/10 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en revnedannelse i muren over et vindue på husets 1. sal, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlig revnedannelse, som i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Sagen udspringer af den sag, som nævnet har behandlet under sagsnummer 97258, og der henvises til kendelsen og de i sagen fremlagte klagesvar og bilag.

Efter ankenævnets kendelse har parterne en dialog omkring valg af sagkyndig til at forestå den uvildige undersøgelse, som DBF af nævnet blev pålagt at betale for. Parterne ender med at bede Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om at bringe en egnet sagkyndig i forslag.

Undersøgelsen bliver foretaget af bygningskonstruktør ..., som besigtiger ejendommen den 19. august 2022 og herefter udarbejder en udtalelse af 29. august 2022.
Udtalelsen er fremlagt af klager.

På baggrund af udtalelsen fastholder DBF, at der ikke kan meddeles dækning af forholdet.
Korrespondance efter nævnets kendelse fremlægges som bilag A.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af revnedannelsen i overensstemmelse med [den bygningssagkyndiges] anvisning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at revnedannelsen på overtagelsestidspunktet den 1. september 2019 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Af nævnets præmisser i kendelse af 16. marts 2022 fremgår det, at nævnet lægger vægt på, at det af rapporten fra klagers ingeniør fremgår, at skaderne over vinduet er markante og ikke kan betegnes for normalt forekommende, og at der er brud og sætningsskader i overmuring af vindue samt i gesims ved tag, der udgør risiko for kollaps.

Det fremgår af udtalelsen fra [den bygningssagkyndige], at der er tale om sædvanlige revnedannelser i ældre huse med murede facader. Revnedannelserne kan skyldes tung trafik, ændringer i grundvandsforhold, ledningsudgravninger eller andre forhold.

[Den bygningssagkyndige] vurderer, at der ikke er risiko for svigt/kollaps, men revnerne skal naturligvis udbedres for at undgå, at de forværres og på sigt fører til kollaps. Revnerne er således også forværret i løbet af de 3 år, hvor klager har ejet ejendommen.

[Den bygningssagkyndige] skriver, at det er sandsynligt, at der på et tidspunkt er foretaget en reparation af området, og at denne reparation ikke er foretaget korrekt, idet det fremgår på billeder fra google street view, at huset i 2018 fremstår uden skader, mens det i 2019 fremstår med skader.

Man kan som køber af et ældre hus ikke forvente, at vedligeholdelsen af facaderne gennem tiden er foretaget håndværksmæssigt optimalt. Det forhold, at man har valgt at udbedre revnerne ved udfyldning og overmaling, kan ikke i sig selv betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand – heller ikke selvom DBF er enig i, at den af [den bygningssagkyndige] anviste udbedringsmetode formentlig vil nedsætte graden af den vedligeholdelse, som klager skal udføre fremover.

Revnerne er herudover anmærket med K1 i tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 9. juli 2019. Det fremgår af noten, at mindre revnedannelser i murværk er almindeligt forekommende og kun sjældent giver anledning til større byggetekniske problemer.

På baggrund af udtalelsen fra [den bygningssagkyndige] er der ikke grundlag for at sige, at hverken karakteren eller beskrivelsen af forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse er misvisende eller klart ufyldestgørende. Der er tale om revner, som ofte ses i huse af den alder, og de nedsætter ikke bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Der er fortsat ikke – 3 år efter overtagelsen – risiko for svigt/kollaps.

Revner i klimaskærmen skal naturligvis udbedres, og det er forventeligt, at revnen efter 3 år har udviklet sig.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager fortsat ikke har påvist, at revnedannelsen over vinduet på overtagelsestidspunktet den 1. september 2019 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder den bygningssagkyndiges udbedringsanvisning af 26/8 2022.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98793

Af tilstandsrapporten af 9/7 2019 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
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

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej
0.	Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
...			
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, murer firmaer til at lave arbejder	☒	☐
...			
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 muretgalaniserede gevindstænger i, for at hindre yderligere revner. Dog må det forventes at der opstår revner i et hus med den alder.	☒	☐

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:

Ankenævnet for Forsikring

10.

98793

Kunden anviser den sydlige pudsede murstensfacade, her kan der visuelt ses revne og pudsafskalling 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 hulumursisoleret. 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 varmebelastninger, 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 til stede, 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 til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede 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 betegnes 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.

...

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 gavl ift. 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 plans 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. facadepudsen.

Ift. den antagelse at HEB-stålet skulle være rustne pga. den observeret overflade i facadepudsen 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 ce-

ment/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 trækker 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 nedstyrtningstruede 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 forholdt.

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 det 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 cemmervælling.

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 sagkyndig udtalelse af 29/8 2022 fra bygningssagkyndig indhentet af parterne i fællesskab på baggrund af kendelse 97258 fremgår bl.a.:

"Notat fra besigtigelsen:

Undertegnede foretog fotoregistrering og besigtigelse inde og ude af området over vinduet på 1. sal.

Spørgsmål der ønskes udtalelse om:

Nærværende sag drejer sig alene om den revnedannelse, som ses over vinduet på 1. salen i facade mod vest. Revnedannelsen har været til stede i en længere årrække og ses således på billeder fra Google street view fra 2009. Revnedannelsen er i tilstandsrapporten dateret den 9. juli 2019 anmærket med karakteren K1.

Der ønskes en vurdering af årsagen til revnedannelsen, herunder om der vurderes at være risiko for svigt/kollaps, samt en udbedringsmetode og fastsættelse af udgiften til udbedring af forholdet.

Svar på de stillede spørgsmål:

Af de fremlagte billeder fra Google Street View kan man se skader på området i 2009, mens billeder fra 2018 fremstår uden skader og 2019 fremstår med skade i højre side af murstik.

Derfor finder undertegnede det sandsynligt at der er foretaget en reparation af området i perioden mellem 2009 og 2018, men at denne reparation ikke er foretaget korrekt.

Undertegnede ser tegn på at skaden forværres, da der nu er 3 revner i det murede stik, endvidere er der begyndende tegn på indvendig vandindtrængen, idet tapet løsner sig i venstre vindues fals (set indefra)

Revnedannelser af denne type ses ofte i ældre huse med murede facader, og bør udbedres løbende, da de ellers kan udvikle sig. Revnedannelserne kan skyldes tung trafik, ændringer i grundvandsforhold, ledningsudgravninger eller andre forhold.

Det vurderes ikke umiddelbart at der er nærliggende risiko for svigt/kollaps - men det kræver at revnedannelsen udbedres korrekt for at hindre dette på sigt.

En korrekt udbedring bør foretages med ståldorne, som beskrevet i vedlagte bilag, suppleret med i lægning af 8 mm RF-stål som illustreret i samme bilag

Udbedringsmetoden er almen kendt, og udarbejdet af Teknologisk institut – den er beskrevet på www.mur-tag.dk

Arbejdet omfatter:

- Opstilling af rullestillads
- Iboring af dorne
- Ilægning af armeringsjern
- Tilfugning
- Pudsrep
- Maling
- Nedtagning af stillads

Økonomien til ovenstående skønnes at udgøre kr. 25.000 + moms

Afsluttende bemærkninger:

Det understreges, at undertegnedes stillingtagen til spørgsmål i nærværende sag, er baseret på en skønsmæssig vurdering."

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.

3.2

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt 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 ufyldestgørende, 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 den 2/4 2021. Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 16/3 2022 traf afgørelse under sagsnummer 97258. Nævnet fandt, at klageren havde antageliggjort, at der kunne være forhold ved ejendommens facadekonstruktion over vinduet på 1. salen i facade mod vest, som på overtagestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. I øvrigt fik klageren ikke medhold. Selskabet skulle derfor afholde udgiften til en sag-

kyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang der i denne del af facaden var skade eller nærliggende risiko for skade og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet.

Den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen den 19/8 2022 og udarbejdede en udtalelse den 29/8 2022.

Selskabet har herefter afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlige revnedannelser, som i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren ønsker udbedring i overensstemmelse med den bygningssagkyndiges anvisning. Den bygningssagkyndige har konkluderet, at den udført reparation ikke er udført håndværksmæssig korrekt, og at der er nærliggende risiko for yderligere skader. Klageren har anført, at skadens karakter og omfang har været skjult på købstidspunktet, og at skadens karakter ligger ud over K1-anmærkningen i tilstandsrapporten. Han har anført, at der er tale om kollaps af stikket, hvor murværket/stikket nu blot hviler på oversiden af vinduespartiet. Han har anført, at vandindtrængningen – konstateret af den bygningssagkyndige – vil kunne forårsage råd i træværket.

Selskabet har anført, at revnerne er anmærket med K1 i tilstandsrapporten, og at forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende. Der er tale om revner, som ofte ses i huse af den pågældende alder, og revnerne nedsætter ikke bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Den bygningssagkyndige har vurderet, at der ikke er risiko for svigt/kollaps, men at revnerne naturligvis skal udbedres for at undgå, at de forværres og på sigt fører til kollaps. Selskabet har anført, at man som køber af et ældre hus ikke kan forvente, at vedligeholdelsen af facaderne gennem tiden er foretaget håndværksmæssigt optimalt.

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".

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælgeren – der er 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 selskabets besigtigelsesnotat af 19/4 2021 fremgår: "konstruktiv betydning: Hmm, ikke umiddelbart, jeg kan se på salgsopstillingen fra år 2019 at også her var anmeldte forhold til steder, 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 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. ... 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 fastholde 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".

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".

Af sagkyndig udtalelse af 29/8 2022 fra bygningssagkyndig indhentet af parterne i fællesskab på baggrund af kendelse 97258 fremgår det, at "af de fremlagte billeder fra Google Street View kan man se skader på området i 2009, mens billederne fra 2018 fremstår uden skader og 2019 fremstår med skade i højre side af murstik. Derfor finder undertegnede det sandsynligt at der er foretaget en reparation af området i perioden mellem 2009 og 2018, men at denne reparation ikke er foretaget korrekt. Undertegnede ser tegn på at skaden forværres, da der nu er 3 revner i det murede stik, endvidere er der begyndende tegn på indvendig vandindtrængen, idet

tapet løsner sig i venstre vindues fals (set indefra). Revnedannelser af denne type ses ofte i ældre huse med murede facader, og bør udbedres løbende, da de ellers kan udvikle sig. Revnedannelserne kan skyldes tung trafik, ændringer i grundvandsforhold, ledningsudgravninger eller andre forhold. Det vurderes ikke umiddelbart at der er nærliggende risiko for svigt/kollaps – men det kræver at revnedannelsen udbedres korrekt for at hindre dette på sigt. En korrekt udbedring bør foretages med ståldorne, som beskrevet i vedlagte bilag, suppleret med i lægning af 8 mm RF-stål som illustreret i samme bilag. Udbedringsmetoden er almen kendt, og udarbejdet af Teknologisk institut - den er beskrevet på www.mur-tag.dk ... Økonomien til ovenstående skønnes at udgøre kr. 25.000 + moms".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved facadekonstruktion over vinduet på 1. salen i facaden mod vest, som 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 af tilstandsrapport af 9/7 2019 med K1-anmærkning fremgår, at der kan ses enkelte mindre revner i ydervægge. Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår det, at sælgeren – der er uddannet tømrer – har sat ejendommen i stand fra den 1/2 2018 til den 15/5 2018, og at sælgeren har oplyst, at han "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". Nævnet finder derfor, at klageren i tilstandsrapporten er blevet oplyst om sælgerens renovering, herunder sælgerens udførte reparation af murværket.

Nævnet har videre lagt vægt på, at revnerne er blevet forværret i løbet af de 3 år, hvor klageren har ejet ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af den sagkyndig udtalelse af 29/8 2022 fra den bygnings-sagkyndige fremgår, at revnedannelser af denne type ofte ses i ældre huse med murede facader.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98793

der, og at der umiddelbart ikke vurderes at være nærliggende risiko for svigt/kollaps. Det kan ikke føre til andet resultat, at det af udtalelsen fremgår, at der kræves en korrekt udbedring af revnerne for på sigt at hindre risiko for svigt/kollaps.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er tale om revner, der ned-sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand