

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100681:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 8/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg får udbedret et forhold omkring bindingsværk (der er nævnt i tilstandsrapporten), der var angrebet af råd/svamp, og som derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. I forbindelse med udbedringen finder håndværkeren, at 'der var ekstraordinært stort fugtindhold i de murede tavle, omkring det skadede bindingsværk'.

Jeg får bl.a. [rådgivningsfirma] til at komme ud og undersøge konstruktionen: Konstruktionsfejlen ikke er forårsaget af råd/svamp, men modsat kan forårsage sådanne skader, ligesom den kan forårsage andre skader, jf. notat fra [rådgivningsfirma]. Der er med andre ord byttet om på årsag og virkning; problemet er ikke fugt – problemet er konstruktionsfejl, der forårsager fugt. Konstruktionsfejlen er derfor ikke / bør derfor ikke være omfattet af undtagelsen i policen, der alene henviser til – og alene kan finde anvendelse på – råd og svamp m.v. i bindingsværket, som er omhandlet i tilstandsrapporten (hvilket jeg har drøftet med advokat ...).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til at udbedre konstruktionsfejl. I min seneste (3. 'klage' over afgørelsen til forsikringen) vedhæftede jeg et indhentet tilbud på udbedring af konstruktionsfejlen."

Selskabet har den 30/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klager købte ejendommen beliggende ..., opført i 1926, med overtagelsesdato den 26.06.2020.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100681

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring. Betingelser og police fremlægges som bilag A og B.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 06.05.2020 (bilag C).

Klager er utilfreds med, at vi har afvist at dække et anmeldt forhold, som består i at der er brugt cement/bastardmørtel på facaderne, og at dette ifølge klager har medført et øget fugtindhold i facaderne, som derved skulle medføre en nærliggende risiko for følgeskader.

Sagsfremstilling

Klager anmelder (pr. telefon) d. 05.04.2022, at klager ved udbedring af et andet forhold på bygningen, opdager at der er brugt cement/bastardmørtel, som gør at facaden ikke kan 'ånde'.

D. 06.04.2022, vender skadebehandler tilbage med en afvisning af det anmeldte forhold (bilag D), hvori der hovedsageligt henvises til anmærkningerne i tilstandsrapporten samt de forbehold der er taget på policen.

D. 03.05.2022, vender klager tilbage med et notat fra [rådgivningsfirma] (bilag E), og beder om en revurdering af vores afgørelse.

Vi sender herefter sagen videre til vores taksator, som besigtiger forholdet d. 18.05.2022. Taksator oplyser at han kun kunne konstatere råd/svamp af kosmetisk karakter 1 sted ved hjørnet mod syd/øst. Han vurderer endvidere at bindingsværk og tavler, generelt fremstår pæne og uden indikationer på konstruktive skader (udover det forhold som klager allerede er i gang med at udbedre, samt det der fremgår af tilstandsrapporten).

Taksator afviser forholdet (bilag F), da han ikke kan konstatere skader som følge af unormal fugt i hverken mur eller træværk, ligesom der igen henvises til anmærkninger i tilstandsrapporten samt forbehold i policen.

D. 11.06.2022, vender klager tilbage og oplyser, at han ikke er enig i afgørelsen, da han fortsat mener der er en fejlkonstruktion, som medfører skade på bindingsværket (bilag G).

D. 13.06.2022, vender taksator tilbage til klager, og fastholder sin afgørelse (bilag H).

D. 30.10.2023 (ca. 1 år og 4 måneder efter vores seneste afgørelse), vender klager tilbage med en klage til vores klagefunktion (Bilag I).

D. 03.11.2023, fremsender vi vores klagesvar (bilag J).

Herefter fremsender klager sagen til Ankenævnet.

Sagens begrundelse

Indledningsvis gør vi opmærksom på at klagers indsendte klage til Ankenævnet, i det store hele er nærmest identisk med oplysninger og dokumentation, som er indsendt til selskabets klagefunktion, hvorfor vi i store træk, skal henvise til vores synspunkter i vores klagesvar jf. bilag J.

Vi har undervejs i sagen, lagt særligt vægt på nedenstående punkter:

- Taksator har ved sin besigtigelse, ikke fundet nogle indikationer på konstruktive skader, som følge af unormal fugtpåvirkning eller brugen af den nævnte mørtel. Der kunne som nævnt, alene konstateres et område på ca. 20 cm., med begyndende nedbrud af kosmetisk karakter.
- Generelt vurderer taksator at bindingsværk og tavler fremstår pæne (i forhold til at de snart er 100 år.) – Se evt. billeder af facadernes generelle tilstand i bilag K.
- Sælger oplyser at have boet i ejendommen siden 2003, og oplyser ikke om nogle tidligere problemer eller udbedring af konstruktive skader i forhold til bindingsværk samt mørtel.
- Jf. billeder fra bl.a. Google maps (bilag L), så ses den nuværende facadepuds mv., også at være til stede på det tidligste billede fra 2009, hvorfor denne sammenholdt med ovenstående punkt, må antages at være fra før 2003.

Derudover må vi gøre opmærksom på at uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel eller en fejlkonstruktion i sig selv, ikke berettiger til dækning under en ejerskifteforsikring. Det der er væsentligt, er om det anmeldte forhold opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne.

I notatet fra [rådgivningsfirma] (bilag E), konstateres det blot at der er brugt cementmørtel, samt en nærmere beskrivelse af evt. følger og risici ved benyttelsen af denne. Der konstateres således ikke nogen aktuelle konstruktive skader som følge af unormal fugt, eller en beskrivelse af en direkte fejlkonstruktion på udførelsestidspunktet.

På [firma 1's] egen hjemmeside, fremgår ligeledes en skrivelse omkring 'Vedligeholdelse af bindingsværk' (bilag M).

Ovenstående skrivelse er dateret januar 2010, og har bl.a. et afsnit 'Ny viden', hvori der beskrives at det tidligere ikke har været unormalt at benytte cement/KC/bastardmørtel til facader af bindingsværk, men at man nu fraråder det til ny vedligeholdelse af bindingsværksfacader.

Denne nye viden er fremkommet omkring år 2010, altså efter etableringen af den nuværende facadepuds, som må antages at være udført før år 2003.

Som følge af ovenstående, finder vi det ikke påvist at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 26.06.2020, har været en nærliggende risiko for konstruktive skader som følge af benyttelsen af cementmørtel/unormal fugt. Specielt ikke henset til at huset snart er 100 år gammelt, samt at det må antages at den pågældende mørtel har eksisteret minimum siden 2003, uden nogen konstruktive skader til følge.

Vi gør ligeledes opmærksom på at bindingsværk i en ejendom fra 1926, er en særlig udsat vægkonstruktion, som er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer facader. Ligeledes kan det (bl.a. jf. praksis fra Ankenævnet for forsikring) ikke forventes at konstruktionen har været optimalt vedligeholdt af alle tidligere ejere siden 1926.

Jf. ovenstående nævnte skrivelse fra [rådgivningsfirma] (bilag M), nævnes bl.a. også at der er behov for en årlig gennemgang og vedligeholdelse af facaderne.

Afslutningsvis vil vi ikke undlade at nævne, at klager efter vores opfattelse, allerede er gjort opmærksom på risikoen for fugt, skimmel samt insekt-, svampe- og rådskeer i bindingsværket jf. undtagelsen i policen samt anmærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 2. Ydervægge.

Konklusion

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, så må vi fastholde, at vi fortsat ikke kan tilbyde en erstatning for det anmeldte forhold.

Vi finder det ikke påvist, at benyttelsen af den nævnte mørtel, skulle opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne, da der fortsat ikke her over 3 år siden overtagelsen af ejendommen, ses at være aktuelle konstruktive forhold eller en nærliggende risiko for dette. Ligeledes finder vi det ikke påvist, at der skulle være forhold som adskiller sig nævneværdigt fra lignende (ca. 100 år gammel) ejendom af samme konstruktion, og som samtidig skulle have været til stede, før overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 26.06.2020.

I forlængelse af ovenstående, kan vi ligeledes referere til kendelse 87.568 samt 99.109 fra Ankenævnet for forsikring, hvori der ligeledes tages stilling i lignende sager omkring revner, afskalning, 'forkert' mørtel samt fugtforhold omkring facader med bindingsværk, hvor Ankenævnet giver sel skabet medhold i deres afvisning, med omtrent samme konklusion som i denne sag."

Klagerens advokat har i brev af 8/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand

I nærværende sag fastholdes den nedlagte påstand omkring udbedring af de konstruktionsfejl, der er konstateret på ejendommen for hvilke, der er afgivet tilbud på af Murermester ... på samlet 368.583,75 kr.

Indledende bemærkninger

Af tilstandsrapporten fremgår det under punkt 2. ydervægge, at bindingsværket har nedbrydning på gavl mod syd mellem altandør og vindue. Det anerkendes, at klager ikke kan kræve udbedring af dette forhold af ejerskifteforsikringen.

Det anerkendes ligeledes, at klager ikke kan kræve udbedring af det følgende punkt omhandlende, at bindingsværket har flere murfelter med mindre afskalninger og puds med manglende vedhæftning samt enkelte murfelter med mindre revner.

Konstruktionsfejl med nærliggende risiko for skade

Forholdet er i midlertidig i denne sag, at der ses et stort tilslag af cement i det åbne murværk i tavl med fuger samt i pudslaget. [Rådgivningsfirma] kalder det 'bastard mørtel', hvilket betyder at det høje cementindhold i murværk og puds forhindrer fugten i at trænge ud af facaden.

Der er således tale om en konstruktionsfejl, og den er ikke forårsaget af råd/svamp. Forholdet hverken fremgår eller kan udledes af tilstandsrapporten. Alm. Brand kan derfor ikke undslå sig dækning ved henvisning til tilstandsrapporten.

Alm. Brand kan heller ikke undslå sig dækning ved henvisning til policens bestemmelse om, at forsikringen ikke dækker skader forårsaget af fugt m.v. For og fremmest er skaderne i nærværende

sag ikke forårsaget af fugt, og dernæst er der tale om en generel undtagelsesbestemmelse, som bør tilsidesættes, jf. AK 70.992.

Det fremgår af [rådgivningsfirma], at der med stor sandsynlighed vil opstå følgeskader i konstruktionen i form af råd i bindingsværk og mulig skimmelvækst på væggenes indvendige side. Endvidere vil fugtholdige mursten kunne forvitres og blive porøse, ligesom risikoen for frostsprængninger forøges kraftigt. Derudover øges risikoen for brud og skader i sten. Følgeskaderne af dette kan være kraftig revnedannelse. [Rådgivningsfirma] kalder risikoen for følgeskader høj. På den baggrund gøres det gældende, at der er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade.

Råd-/ svampeskaden under altanen

Klager har derudover anmeldt en råd-/svampeskade under altanen, jf. bilag G. Denne er ikke anført i tilstandsrapporten, og den bør derfor under alle omstændigheder være dækket af Alm. Brand. Det anerkender Alm. Brand ligeledes i bilag H. De afviser dog skaden med henvisning til den generelle bestemmelse i policen. Som anført ovenfor bør denne generelle undtagelsesbestemmelse tilsidesættes, jf. AK 70.992. Derfor bør råd-/svampeskaden under altanen være dækket af Alm. Brand, i det skadesbegrebet må anses for opfyldt."

Selskabet har i brev af 26/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Råd/svampeskade under altan

Indledningsvis gør vi opmærksom på at den nævnte skade under altanen, ikke var en del af klagers oprindelige klage til selskabet (bilag I) eller en del af den oprindelige klage indsendt til Ankenævnet (bilag 'Kopi af webskema').

Dette forhold har derfor ikke tidligere været hverken klagebehandlet i selskabet, eller behandlet i vores 1. svar til ankenævns sagen.

Vi tager derfor kontakt direkte til klager via sagen i selskabet, og beder denne fremsende yderligere dokumentation for det nævnte forhold, så vi derved endelig kan afklare dækning ved selskabet.

Vi kommenterer derfor for nuværende ikke yderligere omkring dette forhold, da dette behandles videre i selskabet, og for nuværende bedes udtaget af sagen ved Ankenævnet.

Vedr. puds på facaden

Da seneste indlæg fra klagers advokat, ikke indeholder nogen konkrete nye oplysninger til sagen, må vi i det store hele, henvise til vores synspunkter i selskabets klagesvar samt vores 1. indlæg i ankenævns sagen.

Klagers advokat nævner flere gange i sit indlæg, at der som følge af anvendelsen af bastardmørtel, således også er tale om en fejlkonstruktion.

I forlængelse af dette, vil vi blot gøre opmærksom på at det intet sted i klagers egen indhentede notat fra [rådgivningsfirma], fremgår eller nævnes, at der skulle være tale om en decideret fejlkonstruktion. Tværtimod nævner samme [rådgivningsfirma] i deres egen artikel (bilag M.), at det i 2010 (efter etableringen af bastardmørtel i den omhandlende facade), var ny viden at det ikke er hensigtsmæssigt at benytte den nævnte mørtel, hvorfor det omvendt ikke kan betragtes som en

decideret fejlkonstruktion, at man på et tidligere tidspunkt har benyttet den nævnte mørtel, da man på dette ikke nærmere defineret og tidligere tidspunkt, ikke var bekendt med uhensigtsmæssigheden ved denne.

Som nævnt tidligere i sagens forløb, så fremstår husets facader samt bindingsværk, i generelt god stand sammenlignet med huse af samme alder og konstruktion. Ligeledes har [rådgivningsfirma] samt vores egen taksator, ikke rapporteret om aktuelle skader som følge af benyttelsen af den omtalte mørtel.

Vi gør ligeledes opmærksom på, at selskabet overordnet set, ikke har afvist det anmeldte forhold med henvisning til det nævnte forbehold i policen. Følgende overordnede årsag til afvisningen, fremgår af selskabets 1. indlæg i sagen, under afsnittet 'konklusion':

Vi finder det ikke påvist, at benyttelsen af den nævnte mørtel, skulle opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne, da der fortsat ikke her over 3 år siden overtagelsen af ejendommen, ses at være aktuelle konstruktive forhold eller en nærliggende risiko for dette. Ligeledes finder vi det ikke påvist, at der skulle være forhold som adskiller sig nævneværdigt fra lignende (ca. 100 år gammel) ejendom af samme konstruktion, og som samtidig skulle have været til stede, før overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 26.06.2020. I forlængelse af ovenstående, kan vi ligeledes referere til kendelse 87.568 samt 99.109 fra Ankenævnet for forsikring, hvori der ligeledes tages stilling i lignende sager omkring revner, afskalning, 'forkert' mørtel samt fugtforhold omkring facader med bindingsværk, hvor Ankenævnet giver selskabet medhold i deres afvisning, med omtrent samme konklusion som i denne sag.

Klagers advokat bygger primært sin antagelse omkring nærliggende risiko på notatet fra [rådgivningsfirma], da de kalder risikoen for følgeskader 'høj'. Ud fra fakta i sagen, må vi blot konstatere at her efter ca. 3 år og 5 måneder efter overtagelsestidspunktet samt 20+ år efter etableringen af den omtalte puds, fortsat ikke kan konstatere aktuelle skader (som ikke fremgår af tilstandsrapporten) eller forhold som adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor vi ikke ser det påvist at der skulle være en nærliggende risiko."

Klagerens advokat har i brev af 16/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets svar af 26. januar 2024 giver ikke anledning til yderligere bemærkninger end, at skaden under altanen ikke er et nyt forhold. Det har hele tiden været en del af [klagerens] klage.

Der fremlægges som nyt bilag udtalelse fra [håndværksfirma], der har udført arbejde på [klagerens] ejendom. Det fremgår af klart af udtalelsen, at stenene var våde, og der kom vand til syne på overfladen, når håndværkeren anvendte mejslen. Det fremgår ligeledes, at dette ikke er godt for bindingsværket og den bagvedliggende konstruktion.

Det er muligt, at der ikke er opstået en skade efter 3 år og 5 måneder, men det er alene et spørgsmål om tid, når stenene er så våde, som der bliver beskrevet. Det vil uundgåeligt føre til en skade. Spørgsmålet er bare, hvornår det sker."

Selskabet har i brev af 8/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Råd/svampeskade under altan

Klagers advokat fastholder i sit seneste indlæg fortsat, at den nævnte rådskafe, oprindeligt også var en del af den indsendte klage, som er behandlet af selskabets klagefunktion.

Vi gør her opmærksom på at klager jf. bilag I anfører, at man ønsker at opnå følgende med den indsendte klage:

Med min henvendelse meddeler jeg:

1.

a. at det, jeg ønsker udbedret, er konstruktionsfejlen, som er nævnt i notatet fra [rådgivningsfirma] (vedhæftet ovenfor).

b. at konstruktionsfejlen ikke er forårsaget af råd/svamp, men modsat kan forårsage sådanne skader, ligesom den kan forårsage andre skader, jf. notatet fra [rådgivningsfirma].

Der er med andre ord byttet om på årsag og virkning; problemet er ikke fugt – problemet er konstruktionsfejl, der forårsager fugt!

c. at konstruktionsfejlen derfor ikke er omfattet af undtagelsen i policen, der alene henviser til – og alene kan finde anvendelse på – råd og svamp m.v. i bindingsværket, som er omhandlet i tilstandsrapporten.

I ovenstående, nævnes alene den påståede konstruktionsfejl omkring den anvendte puds/mørtel.

Ligeledes fremgår følgende af klagers indledende skrivelse (webskema) til Ankenævnet:

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til at udbedre konstruktionsfejl. I min seneste (3. 'klage' over afgørelsen til forsikringen) vedhæftede jeg et indhentet tilbud på udbedring af konstruktionsfejlen.

I ovenstående nævnes igen, alene den påståede konstruktionsfejl, ligesom det vedlagte tilbud, ikke indeholder udbedring af den nævnte rådskafe.

Som følge af bl.a. ovenstående, så har selskabets klagefunktion, alene behandlet forholdet omkring den påståede fejlkonstruktion omkring puds/mørtel.

Til nævnets info (og som klagers advokat sandsynligvis også er bekendt med), så har vi i selskabets klagefunktion, realitetsbehandlet forholdet omkring den aktuelle rådskafe under altanen (som ikke var nævnt i tilstandsrapporten), oprettet en ny sag på dette, og har udbetalt erstatning til kunden.

Selskabet betragter derfor denne sag for afsluttet, og beder om at dette forhold ikke behandles yderligere af nævnet.

Vedr. puds på facaden

Det er selskabets opfattelse, at det fremlagte bilag fra [håndværksfirma], ikke bibringer nye oplysninger til sagen, men blot er en gentagelse af hvad der tidligere er konstateret ved udbedring af det lokale forhold omkring råd i træværk under altanen.

Fakta i sagen er dog fortsat, som følgende:

- Taksator har ved sin besigtigelse, ikke fundet nogle indikationer på konstruktive skader, som følge af unormal fugtpåvirkning eller brugen af den nævnte mørtel. Der kunne som nævnt, alene konstateres et område på ca. 20 cm., med begyndende nedbrud af kosmetisk karakter.
- Generelt vurderer taksator at bindingsværk og tavler fremstår pæne (i forhold til at de snart er 100 år.)
- Sælger oplyser at have boet i ejendommen siden 2003, og oplyser ikke om nogle tidligere problemer eller udbedring af konstruktive skader i forhold til bindingsværk samt mørtel.
- Jf. billeder fra bl.a. Google maps, så ses den nuværende facadepuds mv., også at være til stede på det tidligste billede fra 2009, hvorfor denne sammenholdt med ovenstående punkt, må antages at være fra før 2003.
- I notatet fra [rådgivningsfirma], konstateres det blot at der er brugt cementmørtel, samt en nærmere beskrivelse af evt. følger og risici ved benyttelsen af denne. Der konstateres således ikke nogen aktuelle konstruktive skader som følge af unormal fugt, eller en beskrivelse af en direkte fejlkonstruktion på udførelsestidspunktet.
- På [rådgivningsfirmas] hjemmeside, fremgår ligeledes en skrivelse omkring 'Vedligeholdelse af bindingsværk'. Skrivelse er dateret januar 2010, og har bl.a. et afsnit 'Ny viden', hvori der beskrives at det tidligere ikke har været unormalt at benytte cement/KC/bastardmørtel til facader af bindingsværk, men at man nu fraråder det til ny vedligeholdelse af bindingsværksfacader. I og med at den omtalte puds/mørtel er påført væsentligt før den nye viden på området, så kan dette ikke betegnes som en decideret fejlkonstruktion, men nærmere en følge af datidens almindelige byggeskik.
- Forholdet omkring puds/mørtel, har eksisteret i minimum ca. 20 år, og formentlig en hel del længere, uden nogle væsentlige og konstruktive skader til følge, hvorfor der ikke ses at være en nærliggende risiko for dette.
- At der lokalt under en altan, har vist sig at være fugt, kan ikke være repræsentativt for husets komplette facade.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, må vi derfor fortsat fastholde, at vi ikke ser at benyttelsen af den nævnte mørtel, skulle opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt tidligere praksis ved nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/5 2020 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Bindingsværk har nedbrydning på gavl mod syd mellem altandør og vindue.

Note: Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.

Forholdet skønnes i det konkrete tilfælde ikke at give anledning til følgeskader.

K1

Bindingsværk har flere murfelter med mindre afskalninger og puds med manglende vedhæftning, samt enkelte murfelter med mindre revner.

Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader."

Af notat af 29/4 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Efter forespørgsel af bygningsejer [klageren], har [rådgivningsfirma] dags dato udført besigtigelse af bindingsværk og murede tavl på ejendommen. Ejers bygningshåndværker oplyser, at der i forbindelse med de for nyligt opstartede reparationer af lokale skader i bindingsværk på sydvendt facade, er konstateret et ekstraordinært stort fugtindhold i de murede tavl, omkring det skadede bindingsværk. Endvidere oplyses det at tavl i områder omkring skadet træværk, er fundet med et stort indhold af cement i både opmuringsmørtel og afsluttende pudsmørtel.

Besigtigelse

Ved dagens besigtigelse kunne undertegnet, konstatere følgende forhold i åbne tavl omkring det nyligt udskiftede bindingsværk:

- Opmuringsmørtel i murede tavl fremstår i meget høj grad cementholdig, så denne virker betonlignende i sin konsistens og hårdhed. Mørteltypen kunne forefindes i alle synlige og tilgængelige fuger i murværket, i området omkring de igangværende reparationer.
- Tavl er generelt på bygningen, udført afsluttende med en grov struktureret puds. Puds på tavl i det besigtigede område omkring reparationer, kunne deslige konstateres i meget høj grad cementholdig og med hårdhed i overfladen.

Konklusion

På baggrund af [rådgivningsfirmas] udførte registrering kan konkluderes følgende.

På fotoregistrering i bilag 01, ses henholdsvis åbent murværk i tavl med fuger, samt tydeligt groft pudslag, der begge indeholder et stort tilslag af cement. Der er muligvis tale om typen 'Bastard mørtel', der udelukkende er bestående af grus og cement. Med et stort cementindhold i murværk og puds, forhindres fugt i at trænge ud af facaden, hvor den kan fordampe og udtørre. Når fugten dermed indespærres i murværk med manglende dampdiffusion mod udvendige overflader, vil den vandre imod indvendig side af ydervæggene, samt imod bindingsværk imellem de murede tavl. Der vil derfor med stor sandsynlighed kunne opstå følgeskader i konstruktionen, i form af råd i bindingsværk og mulig skimmelvækst på væggenes indvendig side.

Endvidere vil fugtholdige mursten kunne forvitres og blive porøse, samt risiko for frostsprængninger forøges kraftigt. Deslige øges risiko for brud og skader i sten, når en hård cementholdig mørtel anvendes, hvorved opmuringsmørtlen bliver hårdere end selve murstenen. Følgeskader kan her være kraftige revnedannelse og knækkede sten, ved bevægelser i konstruktionen. Det totale omfang af cementholdig opmuringsmørtel og puds, bør undersøges nærmere, da risikoen for følgeskader af forskellig karakter herved er høj, hvorfor disse forhold også anbefales udbedret og udført med hydraulisk kalkmørtel.

...

Bilag 01

Fotoregistrering

...

1 Besigtiget sydvendt gavl, med igangværende reparationer i lokalt rådskadet bindingsværk mellem stue og 1. sal.

...

2 Kraftig cementholdig opmuringsmørtel samt grovpus. Tilslag af cement ses tydeligt. Endvidere ses spor fra anvendt mejselværktøj ifm. igangværende reparationer, bevidnende om en meget hård mørtelblanding anvendt.

...

3 Cementholdig opmuringsmørtel samt grovpuds. Tilslag af cement i pudslag ses tydeligt.

...

4 Cementholdig opmuringsmørtel samt grovpus. Tilslag af cement ses tydeligt i begge mørtler.

...

5 På facade ses flere steder udført mindre reparationer med cementmørtel.

...

6 På facade ses flere steder udført mindre reparationer med cementmørtel."

Af udateret afgørelse fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold er ikke omfattet ejerskifteforsikringen

Jeg har d. 18. maj 2022 besigtiget det anmeldte forhold sammen med dig, din arkitekt og din tømrer.

...

Din anmeldelse

- *huset er pudset op med beton, og det giver fugtskader (tavler i bindingsværk)*

Min besigtigelse

Huset er opført som bindingsværkshus

Ved min besigtigelse er der udført partiel udskiftning af bindingsværket under og over altanen mod syd. Du oplyste, at reparationen er udført i to tempi; første del over altanen sidste år, og under altanen i dette forår.

Det er i forbindelse med den seneste udskiftning, at din tømrer konstaterer, at tavlerne er opmuret i sten med en betonlignende blanding istedet for mørtel (som 'bastardmørtel' med et højt cementindhold), ligesom pudsen er usædvanlig hård. Samtidige oplyser din tømrer, at murværket fremstår meget fugtigt (damper ved brug af mejslen).

Din arkitekt har i sin rapport oplyst, at:

Med et stort cementindhold i murværk og puds, forhindres fugt i at trænge ud af facaden, hvor den kan fordampe og udtørre. Når fugten dermed indespærres i murværk med manglende dampdiffusion mod udvendige overflader, vil den vandre imod indvendig side af ydervæggene, samt imod bindingsværk imellem de murede tavler.

Vi gennemgik facaderne på bygningen sammen. Der er kun et sted ved hjørnet syd/øst hvor bindingsværket (løsholten) er nedbrudt af råd- og/eller svampelignende karakter i ca. 20 cm længde. Råd/svamp er tilsyneladende af kosmetisk karakter, og er 'kun' i de yderste ca 15 - 20 mm på nederst kant. Der ses kun mindre reparationer ved fodrem og nederst på enkelte af stolperne.

Generelt fremstår både bindingsværket og tavlerne pæne og uden indikationer på skader. Således ses meget få revner eller løstsiddende puds på tavlerne.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring

Ankenævnet for Forsikring

11.

100681

...

Vi talte om hvornår huset er blevet pudset. Sælger har ikke oplyst om større arbejder på ydervæggene, hvilket indikerer at pudsen næppe er udført under den tidligere ejers initiativ.

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter

Det anmeldte forhold omhandlende pudsens sammensætning/blandingsforhold, opfylder ikke skadebegrebet i betingelsernes side 6 under afsnit 2.2. Hvad dækkes (uddrag nedenfor)

...

Der er ikke registreret indikationer på skader, som følge af unormal fugtpåvirkning, på hverken mur-eller træværk. Tværtimod fremstår både murværk og bindingsværk pænt af sin alder. Jeg har på skråfoto.dk kunne konstatere, at pudsen i maj 2017 var identisk med den nuværende.

Vedr. råd- eller svampeskaden i bindingsværket ved altanen, er det i tilstandsrapporten nederst side 8 oplyst at:

...

Der i derfor i din police på ejerskifteforsikringen indtegnet en klausul på bindingsværket:

...

Din forsikring kan derfor ikke tilbyde erstatning for råd- eller svampeskaderne – hverken over eller under altanen."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 28/10 2023 vedrørende udbedring af facaderne på 368.583,75 kr. inklusive moms.

Af mail af 16/2 2024 fra et håndværksfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Det originale murværk er muret glat med retsiden det er efterfølgende blevet pudset med et meget hårdt beton produkt. Resultatet gør at de murede tavler stikker frem foran bindingsværket det giver vandindtrængen i murtavlerne. Det sker der normalt ikke det store ved hvis det er pudset med en kalkmørtel der kan ånde men i dette tilfælde er overfladen så tæt at der ikke er nogen udtørring af tavlerne. Vi kunne konstatere i forbindelse reparation af facaden at stenene var direkte våde de var ydermere muret med samme beton som det er pudset med. De sten vi tog ud fra tavlerne under altanen var så våde at der kom klart vand til syne på overfladen når vi brugte mejslen på dem. Det er selvsagt ikke optimalt i forhold til bindingsværket men heller ikke i forhold til den bagved liggende kunstruktion. Der vil være en forøget risiko dannelse af skimmel og svamp. Det er min vurdering at man er nød til at rense tavlerne for beton så murværket kan få luft og tørre ud hvis man skal undgå yderlig nedbrud af træværket"

Af police af 26/6 2020 fremgår bl.a.:

"Særlige forhold

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

...

Insekt, svamp og råd, undtaget på del af bygning

Forsikringen dækker ikke skader forårsaget af fugt, herunder skimmelsvampeskader, trænedbrydende insekt-, svampe- og råds-kader i bindingsværk."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.1.3 Tidspunkt for forholdets opståen

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

13.

100681

Den forsikrede ejendom er opført i 1926 med bindingsværk. Klageren overtog ejendommen den 26/6 2020 og anmeldte i april 2022, at ejendommen er pudset op med beton, som gør, at ejendommen ikke kan ånde.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udbedring af konstruktionsfejlen. Klageren har fremlagt tilbud af 28/10 2023 vedrørende udbedring til 368.583,75 kr. inklusive moms.

Klageren har anført, at hans håndværker i forbindelse med udbedring af bindingsværk, der var angrebet af råd/svamp, konstaterede, at der var ekstraordinært stort fugtindhold i de murede tavl omkring det skadede bindingsværk. Rådgivningsfirma konstaterede herefter, at konstruktionsfejlen ikke er forårsaget af råd/svamp, men modsat kan forårsage sådanne skader, ligesom den kan forårsage andre skader. Problemet er dermed ikke fugt – problemet er konstruktionsfejl, der forårsager fugt. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten, ligesom forholdet ikke er omfattet af undtagelsen i policen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det ikke er påvist, at benyttelsen af den pågældende mørtel opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen, idet der fortsat 3 år efter overtagelsen af ejendommen ikke ses at være aktuelle konstruktive forhold eller en nærliggende risiko herfor. Ligeledes er der ikke påvist forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra lignende ejendomme af samme konstruktion, og som samtidig har været til stede før overtagelsestidspunktet for ejendommen. Selskabet har endvidere bl.a. anført, "Sælger oplyser at have boet i ejendommen siden 2003, og oplyser ikke om nogle tidligere problemer eller udbedring af konstruktive skader i forhold til bindingsværk samt mørtel. Jf. billeder fra bl.a. Google maps, så ses den nuværende facadepuds mv., også at være til stede på det tidligste billede fra 2009, hvorfor denne sammenholdt med ovenstående punkt, må antages at være fra før 2003."

Klageren har endvidere anmeldt en råd-/svampeskade under altanen. Klageren har anført, at skaden ikke er anført i tilstandsrapporten, og at skaden derfor under alle omstændigheder bør være dækket.

Det fremgår af notat af 29/4 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "Opmuringsmørtel i murede tavl fremstår i meget høj grad cementholdig, så denne virker betonlignende i sin konsistens og hårdhed. Mørteltypen kunne forefindes i alle synlige og tilgængelige fuger i murværket, i området omkring de igangværende reparationer", og at "Tavl er generelt på bygningen, udført afsluttende med en grov struktureret puds. Puds på tavl i det besigtigede område omkring reparationer, kunne deslige konstateres i meget høj grad cementholdig og med hårdhed i overfladen". Det fremgår, at der "På fotoregistrering i bilag 01, ses henholdsvis åbent murværk i tavl med fuger, samt tydeligt groft pudslag, der begge indeholder et stort tilslag af cement. Der er muligvis tale om typen 'Bastard mørtel', der udelukkende er bestående af grus og cement. Med et stort cementindhold i murværk og puds, forhindres fugt i at trænge ud af facaden, hvor den kan fordampe og udtørre. Når fugten dermed indespærres i murværk med manglende dampdiffusion mod udvendige overflader, vil den vandre imod indvendig side af ydervæggene, samt imod bindingsværk imellem de murede tavl. Der vil derfor med stor sandsynlighed kunne opstå følgeskader i konstruktionen, i form af råd i bindingsværk og mulig skimmelvækst på væggenes indvendig side. Endvidere vil fugtholdige mursten kunne forvitres og blive porøse, samt risiko for frostsprængninger forøges kraftigt. Deslige øges risiko for brud og skader i sten, når en hård cementholdig mørtel anvendes, hvorved opmuringsmørtlen bliver hårdere end selve murstenen. Følgeskader kan her være kraftige revnedannelse og knækkede sten, ved bevægelser i konstruktionen. Det totale omfang af cementholdig opmuringsmørtel og puds, bør undersøges nærmere, da risikoen for følgeskader af forskellig karakter herved er høj, hvorfor disse forhold også anbefales udbedret og udført med hydraulisk kalkmørtel".

Det fremgår af udateret afgørelse fra selskabets taksator, at der ved besigtigelsen er "udført partiel udskiftning af bindingsværket under og over altanen mod syd. Du oplyste, at reparationen er udført i to tempi; første del over altanen sidste år, og under altanen i dette forår. Det er i forbindelsen med den seneste udskiftning, at din tømrer konstaterer, at tavlerne er opmuret i sten med en betonlignende blanding i stedet for mørtel (som 'bastardmørtel' med et højt ce-

Ankenævnet for Forsikring

15.

100681

mentindhold), ligesom pudsen er usædvanlig hård. Samtidige oplyser din tømrer, at murværket fremstår meget fugtigt (damper ved brug af mejslen). ... Vi gennemgik facaderne på bygningen sammen. Der er kun et sted ved hjørnet syd/øst hvor bindingsværket (løsholten) er nedbrudt af råd- og/eller svamplignende karakter i ca. 20 cm længde. Råd/svamp er tilsyneladende af kosmetisk karakter, og er 'kun' i de yderste ca 15-20 mm på nederst kant. Der ses kun mindre reparationer ved fodrem og nederst på enkelte af stolperne. Generelt fremstår både bindingsværket og tavlerne pæne og uden indikationer på skader. Således ses meget få revner eller løstsiddende puds på tavlerne. ... Vi talte om hvornår huset er blevet pudset. Sælger har ikke oplyst om større arbejder på ydervæggene, hvilket indikerer at pudsen næppe er udført under den tidligere ejers initiativ. ... Det anmeldte forhold omhandlende pudsens sammensætning/blandingsforhold, opfylder ikke skadebegrebet i betingelsernes side 6 under afsnit 2.2. ... Der er ikke registreret indikationer på skader, som følge af unormal fugtpåvirkning, på hverken mur- eller træværk. Tværtimod fremstår både murværk og bindingsværk pænt af sin alder. Jeg har på skråfoto.dk kunne konstatere, at pudsen i maj 2017 var identisk med den nuværende. Vedr. råd- eller svampeskaden i bindingsværket ved altanen, er det i tilstandsrapporten nederst side 8 oplyst at: ... Der i derfor i din police på ejerskifteforsikringen indtegnet en klausul på bindingsværket ... Din forsikring kan derfor ikke tilbyde erstatning for råd- eller svampeskaderne – hverken over eller under altanen".

Det fremgår af mail af 16/2 2024 fra et håndværksfirma rekvireret af klageren, at "Det originale murværk er muret glat med retsiden det er efterfølgende blevet pudset med et meget hårdt beton produkt. Resultatet gør at de murede tavler stikker frem foran bindingsværket det giver vandindtrængen i murtavlerne. Det sker der normalt ikke det store ved hvis det er pudset med en kalkmørtel der kan ånde men i dette tilfælde er overfladen så tæt at der ikke er nogen udtørring af tavlerne. Vi kunne konstatere i forbindelse reparation af facaden at stenene var direkte våde de var ydermere muret med samme beton som det er pudset med. De sten vi tog ud fra tavlerne under altanen var så våde at der kom klart vand til syne på overfladen når vi brugte mejslen på dem. Det er selvsagt ikke optimalt i forhold til bindingsværket men heller ikke i forhold til den bagved liggende kunstruktion. Der vil være en forøget risiko dannelse af skimmel og

svamp. Det er min vurdering at mand er nød til at rense tavlerne for beton så murværket kan få luft og tørre ud hvis mand skal undgå yderlig nedbrud af træværket".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K2, at "Bindingsværk har nedbrydning på gavl mod syd mellem altandør og vindue. Note: Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling. Forholdet skønnes i det konkrete tilfælde ikke at give anledning til følgeskader". Med karakteren K1 fremgår det, at "Bindingsværk har flere murfelter med mindre afskalninger og puds med manglende vedhæftning, samt enkelte murfelter med mindre revner. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader".

Det fremgår af police af 26/6 2020, at forsikringen ikke dækker "skader forårsaget af fugt, herunder skimmelsvampeskader, trænedbrydende insekt-, svampe- og rådeskader i bindingsværk".

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 faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved mørtel og puds i bindingsværksfacaderne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet har lagt væg på oplysningerne om, at det indtil 2010 ikke var ualmindeligt at anvende cementholdig opmuringsmørtel til facader af bindingsværk. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

17.

100681

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at bindingsværksfacadernes aktuelle stand afviger nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende bindingsværkshuse af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at det må lægges til grund, at facadernes opbygning i en længere årrække ikke er ændret.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at anvendelsen af cementholdig opmuringsmørtel og puds konkret har været årsag til nævneværdig opfugtning og nedbrud af træværk. Ligeledes fremstår både bindingsværk og murværk pænt og uden indikationer på skader ved taksators besigtigelse. Det forhold, at der lokalt er konstateret en råd-/svampeskade under altanen, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen fra 1926 er opført med bindingsværk, hvilket er en særlig udsat vægkonstruktion, som er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. Nævnet bemærker, at det ikke kan forventes, at konstruktionen har været optimalt vedligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejere.

Nævnet bemærker, at selskabet i indlæg af 8/3 2024 har oplyst, at selskabet har udbetalt erstatning til klageren for råd-/svampeskaden under altanen.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

100681

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck