

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101445:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 3/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forhold om porøse og udfaldende mørtel fuger udvendigt på [adresse]. vi holder fast i at sagen bør revurderes herunder med tydelig beskrivelse af, at de fejl og mangler ved fugerne som ses i tilstandsrapporter, ikke burde have givet os anledning til at indse, at hele murværket var mangelfuldt, dvs. forhold, i tilstandsrapporten, har været klart forkert beskrevet og er i den uarbejdet besigtigelse rapport fra [byggesagkyndig] tale om andre betegnelser end de angivende i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens beskrivelsen er misvisende og klart ufyldstgørende, således at vi som køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Faglig vurdering fra [byggesagkyndig] -besigtigelses rapport (vedhæftet)

Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten udfører 2018 en forkert beskrivelse af misvisende og klart ufyldstgørende rapport. I tilstandsrapporten anses K2 efter [byggesagkyndiges] opfattelse er der tale om K3 tilstandsrapporten burde generelt være af betegnelser K3- UN for at vi som køber kunne have undersøgt nærmere disse forhold netop som vi har fået lavet en besigtigelses rapport fra [byggesagkyndig] men først efter problemet er væsentligt eskaleret og fugerne smuldrer.

Med en K2 ligger der ikke implicit at vi som køber bør undersøge en udbedring og skadesomfang yderligere.

At omfanget på købstidspunktet, selvom om det var beskrevet i rapporten, var i et begrænset omfang dog på flere facader (jfr. fotos og efterfølgende rapporter)

At det kan konstateres jfr. flere rapporter fra byggesagkyndige, at det drejer som forkert udført fugearbejde og håndværksmæssigt forkert afsyring med den konsekvens at alle fuger skal skiftes alternativt vil blive nedbrudt og at omfanget derved er meget forskelligt fra det der er oplyst i tilstandsrapporten

At 1. og 5. årsgennemgangen beskriver udskiftning af få fuger men ikke beskriver at det er håndværksmæssigt forkert udført hvilket er tilfældet At mægleren i sine undersøgelser meddeler køber at det kun har æstetisk betydning.

At vi i egen regning har fået udført en analyse af grundlaget via vedhæftede rapport fra [byggesagkyndig] og at TopDanmark tidligere har fået udfærdiget en rapport fra [rådgivende ingeniør], der begge beskriver og understøtter at der er tale om dels håndværksmæssigt forkert udført arbejde men også at alle fuger vil forgå over tid og at det samlet kan medvirke til andre skader på huset.

Vi holder derfor fast i på grundlag af tilstandsrapporten, har vi ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter omfang eller betydning i betragtning, og afventer jeres afgørelse i sagen. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

vi ønsker medhold i sagen og dækning. dækning for de skader der måtte være da omfanget er et helt andet end det vi forudså og at Tilstandsrapporten rettelig burde, via egne undersøgelser, burde have anvendt UN betegnelsen sekundært K3 for at vise et retvisende grundlag."

Selskabet har den 15/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"• Faktiske omstændigheder

Forud for købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport af 7. marts 2018. Tilstandsrapporten, der fremlægges som sagens **bilag A** indeholdt, med hensyn til facader og gavle side 8 følgende bemærkninger:

'2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Et par steder på facaderne ses trappeformede bevægelsesrevner bl.a. over terrassedøren mod syd i nederste plan og ved ovenlys over taget mod nord op mod den øverste del af taget.

Note: Der er tale om almindelige bevægelsesrevner som løbende bør udbedres.

K2 Facaderne ses generelt med løse og udfaldende fuger specielt mod syd på facaden øverst over vinduerne samt mod vest og dele mod øst på den høje gavl.

Note: Forholdet kan på sigt medføre fugtindtrængning.

Ejer oplyser at der er igangværende uafsluttet syns- og skønssag vedr. defekte mørtelfuger.'

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring og efterfølgende restperiode for ejerskifteforsikring, hvilken police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag B**.

De 16. maj 2019 anmeldte klager porøse udfaldne fuger som dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Anmeldelsen af 16. maj 2019 fremlægges som sagens **bilag C**.

Domus Forsikring lod taksator besigtige forholdet, og taksatorrapport på baggrund af besigtigelse den 29. maj 2019, fremlægges som sagens **bilag D**.

På baggrund af indholdet af taksatorrapporten og indholdet af tilstandsrapporten modtog klager den 6. juni 2019 (sagens **bilag E**) besked om, at Domus Forsikring ikke mente at anmeldte forhold var dækningsberettigede.

Den 26. april 2021 traf Domus Forsikrings klageafdeling afgørelse i klagesagen.

Afgørelsen fremlægges som sagens **bilag F**.

- Dækningsberettiget skade

Efter det oplyste overtog klager ejendommen den 18. juni 2018.

Klager **opfordres (A)** til at fremlægge købsaftalen.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, fremlagt som bilag A, hvilken tilstandsrapport indeholdt bemærkninger vedrørende alvorlige skader på facader og gavle, se herved tilstandsrapporten side 8, der indeholdt følgende anmærkninger:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Et par steder på facaderne ses trappeformede bevægelsesrevner bl.a. over terrassedøren mod syd i nederste plan og ved ovenlys over taget mod nord op mod den øverste del af taget.

Note: Der er tale om almindelige bevægelsesrevner som løbende bør udbedres.

K2 Facaderne ses generelt med løse og udfaldende fuger specielt mod syd på facaden øverst over vinduerne samt mod vest og dele mod øst på den høje gavl.

Note: Forholdet kan på sigt medføre fugtindtrængning.

Ejer oplyser at der er igangværende uafsluttet syns- og skønssag vedr. defekte mørtelfuger.'

Udover at skaderne på facader blev beskrevet som alvorlige skader, blev klagerne oplyst om, at forholdet på sigt kunne medføre fugtindtrængning, ligesom klager blev oplyst om, at der var en igangværende uafsluttet skønssag vedrørende defekte mørtelfuger.

Klager formodes, som et led i ejendomshandlen, at have forholdt sig hertil og opfordres (B) til at fremlægge mailkorrespondance mellem klager og sælger vedrørende den uafsluttede skønssag samt forliggende skønserklæringer.

På baggrund af de alvorlige skadeanmærkninger tog Domus Forsikring et policeforbehold, se her- ved sagens bilag B, side 2 øverst.

Policeforbeholdet havde følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/ sætninger som er beskrevet i til- standsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtska- der og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'

Ved policeforbeholdet blev klager endvidere gjort opmærksom på at anmærkningerne i tilstands- rapporten burde give klager anledning til en undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunne opstå.

Det som klagerne efterfølgende mener at konstatere går ikke ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten samt policeforbeholdet, der er ej heller i sagen fremlagt dokumentation for at tilstandsrapportens beskrivelse skulle være klart forkert på et ob- jektivt grundlag.

Med henvisning hertil gøres det gældende at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede skader.

• Policeforbehold

I forudgående afsnit er refereret policeforbehold i sagens bilag B side 2.

Policeforbeholdet er taget på baggrund af konkrete anmærkninger i tilstandsrapporten side 8, ud for facader/gavle, hvor den beskikkede bygningssagkyndige med karakteren K2, der beskriver al- vorlige skader, har beskrevet alvorlige skader på facaderne blandt andet i form af generelt løse udfaldene fuger, som ifølge den beskikkede bygningssagkyndige på sigt kan medføre fugtind- trængning.

Den beskikkede bygningssagkyndige har endvidere oplyst, at der verserer en igangværende skønssag i anledning af forholdet.

Policeforbeholdet er således konkret begrundet af oplysninger i tilstandsrapporten, og som følge af policeforbeholdet gøres det gældende, at klager ligeledes ikke kan få dækning for anmeldte forhold.

• Forældelse

Efter det oplyste overtog klagerne ejendommen den 18. juni 2018.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101445

Allerede i forbindelse med købet af ejendommen blev klager gjort opmærksom på det af sagen omhandlede forhold, herunder oplyst om at der var en igangværende skønssag vedrørende det pågældende forhold.

Klager anmeldte det af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring den 16. maj 2019, se her ved sagens bilag C, og senest for dette tidspunkt løb der en 3-årig forældelsesfrist.

Afgørelse for klageafdelingen blev truffet den 26. april 2021, denne afgørelse giver alene en til-lægsfrist på 1 år, hvilket imidlertid i nærværende sag er uden betydning såfremt man lægger til grund, at den 3-årig forældelsesfrist løb fra den 16. maj 2019.

På tidspunktet for indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring var det af sagen omhandlede forhold således forældet, og ligeledes med henvisning hertil bør klagerne ikke kunne få medhold i klagen."

Klageren har i meddelelse af 27/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi holder fast i det tidligere fremsendte materiale til viderebehandling af sagen og specielt [byg-gesagkyndiges] rapport fik udarbejdet understøtter vi som almindekøber ikke har kunnet vide at fugerne er af væsentligt anden karakter end angivet i tilstandsrapporten.

Ved Handlen har ejendomsmægleren oplyst at der ikke foreligger andet materiale /sager omkring fugerne."

Klageren har i meddelelse af 29/6 2024 bl.a. anført:

"fremsendt den 29.06 kopi af mailkorrespondance hvor ejendomsmægler forinden huskøbet på [adresse] bekræfter at det er oplyst at forholdet med fuger i tilstandsrapporten er af æstetisk betydning."

Selskabet har i brev af 15/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har jeg haft lejlighed til at gennemgå de seneste af klager fremlagte bilag, i form af en mail af 8. juni 2018 fra ejendomsmægler ...

Klagerne har valgt at sidde opfordringen i Domus Forsikrings indlæg overhørig og har valgt ikke at fremlægge købsaftalen, hvilket må komme klagerne processuelt til skade.

Udover at klagerne bør fremlægge købsaftalen, bør klagerne fremlægge opfordring (B) korre-spondancen mellem klagerne, henholdsvis disses advokat og sælger / sælgers repræsentant i for-bindelse med købsaftalen, til belysning af hvilke drøftelser, om nogen, der var med hensyn til pro-blemstillingen vedrørende fuger.

På det nu foreliggende grundlag må det lægges til grund, at klagerne var bekendt med fugernes tilstand."

Klager har i meddelelse af 10/9 2024 bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg beklage der ved sagens oprettelse ikke har været vedhæftet købsaftalen den er hermed d.d. uploadet.

vi holder fast i at sagen bør revurderes herunder med tydelig beskrivelse af, at de fejl og mangler ved fugerne som ses i tilstandsrapporten ikke burde have givet os anledning til at indse, at hele murværket var mangelfuldt, dvs. forhold, i tilstandsrapporten, har været klart forkert beskrevet og der er i den besigtigelse rapport fra [byggesagkyndige] tale om andre betegnelser end de angivende i tilstandsrapporten. De betegnelser har man ikke kunnet se med det blotte øje ej en faglig kyndig person.

Tilstandsrapportens beskrivelsen er misvisende og klart ufyldstgørende, således at vi som køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ej heller ikke en faglig kyndig ud fra tilstandsrapporten Beskrivelse.

Faglig vurdering fra [byggesagkyndig] -besigtigelses rapport (vedhæftet i tidligere korrespondance.

Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten udført 2018 en forkert beskrivelsen af misvisende og klart ikke fyldestgørende rapport.

I tilstandsrapporten anses K2 efter [byggesagkyndig] opfattelse er der tale om K3 tilstandsrapporten burde generelt være af betegnelser K3- UN for at vi som køber kunne have undersøgt nærmere disse forhold netop som vi har fået lavet en besigtigelses rapport fra [byggesagkyndig] men først efter problemet er væsentligt eskaleret og fugerne smuldrer. Med en K2 ligger der ikke implicit at vi som køber bør undersøge en udbedring og skadesomfang yderligere. At omfanget på købstidspunktet, selvom om det var beskrevet i rapporten, var i et begrænset omfang dog på flere facader (jfr. fotos og efterfølgende rapporter)

At det kan konstateres jfr. flere rapporter fra byggesagkyndige, at det drejer som forkert udført fugearbejde og håndværksmæssigt forkert afsyring med den konsekvens at alle fuger skal skiftes alternativt vil blive nedbrudt og at omfanget derved er meget forskelligt fra det der er oplyst i tilstandsrapporten.

..

At 1. og 5. årsgennemgangen beskriver udskiftning af få fuger men ikke beskriver at det er håndværksmæssigt forkert udført hvilket er tilfældet. At mægleren i sine undersøgelser meddeler køber at det kun har æstetisk betydning.

At vi i egen regning har fået udført en analyse af grundlaget via vedhæftede rapport fra [byggesagkyndig] og at TopDanmark tidligere har fået udfærdiget en rapport fra [rådgivende ingeniør], der begge beskriver og understøtter at der er tale om dels håndværksmæssigt forkert udført arbejde men også at alle fuger vil forgå over tid og at det samlet kan medvirke til andre skader på huset.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101445

Vi holder derfor fast i på grundlag af tilstandsrapporten, samt mail fra ejendomsmægler (tidligere vedhæftet) har vi ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter omfang eller betydning i Betragtning."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af e-mail af 8/6 2018 fra ejendomsmægler til klageren fremgår bl.a.:

"Ejer er ikke i besiddelse af materiale vedr. syn & skøn. Efter forespørgsler blandt involverede entreprenører, har vi fået oplyst at der har været en diskussion blandt underentreprenørerne vedr. fuger, men dette forhold involverer ikke sælger/ejer, da han har købt huset af hovedentreprenøren.

Vi er samtidig oplyst at forholdet er af æstetisk betydning, men bør dog repareres."

Af rapport af 29/10 2019 indhentet af byggeskadeforsikringsselskabet fra ekstern rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"1. Indledning

På foranledning af ... , v/taksator ... er facademurværk og tagflader besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er dels at vurdere årsagen til, at mørtelfugerne er porøse og dels at vurdere, om der er skade i taget.

Besigtigelsen er udført den 12. september 2019 af ingeniør ... sammen med ejer af ejendommen ... og arkitekt ... Arkitekt ... havde desuden rekvireret en tømrer til at lave destruktive indgreb i tagfladerne.

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus med omtrent T-formet grundplan. Overdækket indgangsparti og dobbelt carport er sammenbygget med boligen i det nordøstlige hjørne. Huset er i to plan (stueetage og kælder under ca. halvdelen af det bebyggede areal). Ydervægge er med gråbrune mursten i formure. Mørtelfuger er trykkede. Tagene er flade tage uden udhæng og formure er ført op over tagdækningen (se bilag 1, fig. 1-3).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 2010. Nuværende ejere overtog ejendommen i 2018.

Der reklameres over porøse og udfaldne mørtelfuger. Nogle Mørtelfuger er dog partielt blevet udbedret.

4. Besigtigelse

Facademurværk:

Mørtelfuger fremstår generelt i større eller mindre omfang med et gulligt udseende i hele ejendommens omkreds.

Mod vest er murværket blevet omfuget i den nederste del af nordlig og sydlig pille i den lave bygningsdel. Mørtelfugerne i øvrigt fremstår som nævnt ovenfor i større eller mindre omfang med et gulligt udseende og flere steder kan hvidlige udfældninger observeres i fugerne, ligesom grålige misfarvninger tillige kan registreres flere steder. Afskalninger og/eller forvittringer i mørtelfugernes forreste del ses tilfældigt forekommende i arealerne, der ikke er blevet omfuget (se fig. 4-11)

Ved tilfældige steder at ridse i mørtelfugerne og i arrene at dryppe phenolftalein fremkom en rødfarvning, hvor de grålige misfarvninger kan registreres i fugerne, medens rødfarvning ikke fremkom i øvrigt (se fig. 12 og 13). Ingen udslag / ingen rødfarvning indikerer, at mørtlens kalkdel har opnået fuld karbonatisering (har opnået fuld hærdningsgrad), medens rødfarvning indikerer, at mørtlens kalkdel ikke har opnået fuld karbonatisering.

Opmurings- og fugemørtlen vurderes at være relativ svag.

I den høje facade mod syd kan afskalninger og/eller forvittringer i mørtelfugernes forreste del ligeledes observeres tilfældigt forekommende, især i den øverste del af facaden, men afskalninger/forvittringer i et vist omfang ses også længere nede samt i sydøstligt hjørne af facaden (se fig. 14-22).

Mod øst kan afskalninger og/eller forvittringer i mørtelfugernes forreste del observeres tilfældigt forekommende i det meste af facaden (se fig. 23-28).

Endeligt kan afskalninger/forvittringer i mørtelfugernes forreste del observeres i mindre omfang i nordøstligt hjørne af facaden mod nord (se fig. 29).

Tagflader:

Tagbelægningen/tagpladerne i den lave tagflade i boligen virker meget bløde og eftergivelige langs den murede facade i den høje bygningsdel.

Hul i tagfladen blev lavet vest for det skrå lysbånd / vest for de skrå ovenlysvinduer.

Tagpladen/krydsfinerpladen er 'svulmet op' og meget blød. Ved at fotografere på tilfældig vis ind i tagrummet ses det tagplader og spær er med råd og formentlig også svamp i zonen langs den murede ydervæg (se fig. 30-36).

Huller i taget blev derefter lavet i tagfladen på den høje bygningsdel.

Et hul blev lavet nær ovenlysvinduet i badeværelset i øverste etage. Skimmelvækst i et vist omfang (hvilket ikke er usædvanligt) i undersiden af krydsfinerplader ses i området, hvor der blev lavet hul, men ellers ser tagkonstruktionen frisk og intakt ud (se fig. 37-40).

Endnu et hul i taget blev lavet i nordøstligt hjørne i tagfladen på den høje bygningsdel. Skimmelvækst i meget begrænset omfang forekommer i undersiden af krydsfinerpladerne, men ellers ser tagkonstruktionen frisk og intakt ud (se fig. 41-44).

Dampspærren i tagfladerne er en fugtadaptiv dampspærre (hygrodiode - se fig. 45).

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes følgende:

Facademurværk:

Afskalningerne og forvittringerne i mørtelfugerne at være forårsaget af frost på tidspunkter, hvor fugtindholdet i murværket har været højt. Årsagen til at disse frostskafer sker i mørtelfugerne vurderes at være, at der er anvendt en relativ svag opmuringsmørtel, der ikke kan modstå vejrligets påvirkninger i 'de udsatte' facader.

Det er undertegnede vurdering, at der i de høje, udsatte facader uden beskyttende tagudhæng mod specielt syd og vest skal benyttes materialer, der er egnet til indbygning i eksponeringsklasse MX 3.1, hvilket for opmurings- og fugemørtel vil sige, at der skal benyttes fx kalkcementmørtel KC 35/65/650 eller funktionsmørtel FM5. Den anvendte mørtel vurderes ikke at leve op til disse kriterier, men nærmere undersøgelse af mørtlen har dog ikke fundet sted.

Kraftig, ikke-forskriftsmæssig afsyring af facademurværket, da murerarbejdet blev udført, kan være medvirkende årsag til at skaderne sker. Det gullige udseende i mørtelfugerne er en tydelig indikation på, at kraftig, ikke-forskriftsmæssig afsyring er udført.

Tagfladerne:

Råd og formentlig tillige svamp i den lave tagflade, i skyggesiden mod nord langs den murede facade/ydervæg i øverste etage er givetvis forårsaget af, at dampspærren ikke virker efter hensigten.

Skyggevirkningen fra den høje mur bevirker at der ikke kommer sollys på tagfladen langs den murede ydervæg og dermed virker den adaptive fugtspærre ikke efter hensigten. Periodevis er der ikke mulighed for fornøden opvarmning af tagfladen langs den høje murede væg og dermed kan evt. fugt i tagkonstruktionen ikke diffundere ned gennem loftkonstruktionen som det er meningen og hensigten med en fugtadaptiv dampspærre, hvorved råd- og svampeskaderne opstår.

6. Forslag til udbedring

Facademurværk:

Hvor der forekommer afskalninger eller forvittringer i mørtelfugerne i et vist omfang, foreslås murværket omfuget som følger:

- Mørtelfuger udfræses i fuldt tværsnit til mindst 25 mm dybde, og til større dybde, hvor der er huller
- Murstenenes kanter renses for eventuelle mørtelrester
- Løs mørtel, støv m.v. fjernes, eksempelvis med trykluft
- Murværket forvandes eventuelt, så det ikke er stærkt sugende
- Mørtelfuger fuges i kalkcementmørtel KC 35/65/650 (færdig, fabriksfremstillet tørtmørtel anbefales) eller alternativt funktionsmørtel FM5

Under fugearbejdet komprimeres/trykkes fugerne effektivt.

De foreslåede mørteltyper til omfugningen er uden tvivl en anden type mørtel end den eksisterende anvendte mørtel i facaderne, og farveforskel mellem nyt og oprindeligt mørtel må forventes.

Omfang af skønnet nødvendig omfugning er med rødt illustreret på ejendommens facadetegninger.

Tagflade:

Råd- og svampeskadet træ og træplader i tagkonstruktionen udskiftes med tilsvarende nye trædele, herunder sprøjtes tilbageværende trædele evt. med svampedræbende middel som fx ProttoxSvamp og efterfølgende med fx ProttoxHysan og ny tagpapbelægning leveres i de beskadigede områder.

For at modvirke at råd- og svampeskader på ny opstår, vil det være nødvendigt at etablere effektiv ventilation i den del af tagfladen, hvor der i store dele af året er skyggevirkning fra den høje facade i den høje bygningsdel.

Effektiv ventilation kan dog være vanskelig at etablere med den eksisterende tagkonstruktion, hvor spær har vederlag i den høje ydervæg, men der må udarbejdes projektmateriale for etablering af fornøden ventilation i det pågældende område."

Af klagerens byggesagkyndiges besigtigelsesrapport af 7/9 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen:

Følgende registreringer er foretaget

Syd facade

Mørtelfuger viser tegn på syreskader og fuger fremstår 'fugtige'. Der er ingen rødfarvning med Phenolphthalein, i stueetage hvilke normalt indikere om kalkindholdet i mørtel er hærdet.

På 1 sal kunne der konstateres rødfarvning ved påførelse med Phonoftalein, hvilket indikere at mørtel har et fugtindhold på over 7 vægt procent og dermed indeholder uhærdet kalk forbindelse.

Facaden fremstår over alt med udfaldene fuger i varieret grad.

...

Øst gavl

Der er ingen rødfarvning med Phenolphthalein, i stueetage hvilket normalt indikere om kalkindholdet i mørtel er hærdet. Der ses udfaldene fuger på ca. 50 % af arealet. På Øst side over tag kunne det konstateres at fuger var nedbrudte.

...

Vest facade/gavl

På 1 sal kunne der konstateres rødfarvning ved påførelse med Phenolphthalein, hvilket indikere at

mørtelen har et fugtindhold på over 7 vægt procent og dermed indeholder uhærdet kalk forbindelse. Der er udfaldene og løse fuger foroven samt midt på murværket. Her ses der ligeledes at der tidligere er forsøgt udbedring. Der ses tegn på syreskader på fuger. På den høje del af vest gavl ses der begyndende tegn på nedbrydning af facade, især i den midterste del.

...

Faglig vurdering:

Det er undertegnede klare vurdering at der er sket en endog markant udvikling i skadesbilledet i forhold til den udarbejdet tilstandsrapport som betegner dele af facaden som K2. Der er efter undertegnede opfattelse tale om K3, især for syd facaden.

Vest og nord/vest gavlhjørne fremstår med uhærdet kalkforbindelse hvilket indebærer at skadesbilledet må forventes stadigt at kunne udvikles. Murværket skønnes i en sådan stand at det eneste faglige forsvarlige vil være at udkradse syd, vest og øst facaden og få disse omfuget.

Vindskede er målt til 10cm og dækker kun 5 cm ned på murværket. De opsatte vindskeder er for lave i forhold til Byg-Erfablad (27) 09 10 30 og det kan ikke udelukkes at en del af fugtproblematikken kan henføres til den manglende højde på disse. Samtidig udrager stjern kun 18 mm fra murværket, mod de forskrevet 30mm i samme Byg-Erfablad.

Rødfarvning af mørtelfuger indikerer at hærdningen flere steder på vest og syd er gået i stå og det må forventes en yderligere skadesudvikling.

Der bør derfor iværksættes følgende tiltag der kan forhindre en yderligere nedbrydning af fugerne i murværket.

Forslag til udbedring:

Fuger udkradses til min 20mm dybde. Der opsættes facadenet foran facaderne som henstår til fugtindholdet i mørtelen er under 7 vægt%. Herefter afrenses fuger omhyggeligt med luft og om nødvendig forvandes. Der udfuges med en KC 35/65/550.

Vindsteder på stjern udskiftes til min 15cm i højde, som tilsikrer at mursten og isolering ikke bliver opfugtet bagfra."

Af tilstandsrapport af 7/3 2018 fremgår bl.a.:

"A Beboelse

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Et par steder på facaderne ses trappeformede bevægelsesrevner bl.a. over terrassedøren mod syd i nederste plan og ved ovenlys over taget mod nord op mod den øverste del af taget. Note: Der er tale om almindelige bevægelsesrevner som løbende bør udbedres.

K2 Facaderne ses generelt med løse og udfaldende fuger specielt mod syd på facaden øverst over vinduerne samt mod vest og dele mod øst på den høje gavl. Note: Forholdet kan på sigt medføre fugtindtrængning.

Ejer oplyser at der er igangværende uafsluttet syns- og skønssag vedr. defekte mørtelfuger.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført pænt og håndværksmæssigt solidt i forskudt plan. Man må påregne alm. vedligehold og ellers henvises til de anførte bemærkninger til bygningsdelene i rapporten. Specielt skader vedr. murværket hvor skønssag, en syns- og skønssag, og enkelte andre bør udbedres, ligeledes henvises til sælgers oplysninger.

Carport/udhus er udført en smule mere sekundært men er udført pænt og håndværksmæssigt godt, der må ligeledes her påregnes alm. vedligehold."

Af police af 1/7 2019 fremgår bl.a.:

"Du har valgt at tegne en restperiodeforsikring for ejerskifte, der har til formål at dække restperioden på den ophørte ejerskifteforsikring.

Policen er sammen med forsikringsbetingelserne vores aftale om restperiodeforsikring for ejerskifte for din ejendom.

...

Samlet selvrisiko for hele forsikringsperioden – inklusiv den tidligere police: Kr. 50.000,00

Tidligere forsikringsperiode: 5 år

Forsikringsdækning: Basis

Forsikringsvilkår: RE 100

Policen sættes i kraft den: 21-06-2019

Policen slutter den: 18-06-2023

...

Forbehold

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

· Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten,

har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.!

Ankenævnet for Forsikring

13.

101445

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murstensvilla fra 2011. Klageren overtog ejendommen den 18/6 2018. Tilstandsrapporten havde en K2-anmærkning på løse og udfaldende fuger på ejendommens facademure. Den 16/5 2019 anmeldte klageren forværring af skader i murværkets fuger. Den 6/6 2019 afviste selskabet dækning. Den 29/10 2019 besigtigede selskabets rådgivende ingeniør ejendommen. Den 26/4 2021 fastholdt selskabet sin afgørelse. Den 3/4 2024 blev sagen indbragt for nævnet. Selskabet har i sagen for nævnet afvist dækning med henvisning til, at kravet er forældet og i anden række, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og omfattet af policeforbehold. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at der er tale om forkert udført fugearbejde og håndværksmæssigt forkert afsyring med den konsekvens, at alle fuger skal skiftes. Alle fuger vil forgå over tid, og det kan medvirke til andre skader på huset. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge klagerens byggesagkyndige burde forholdet have haft anmærkningen K3. Klageren har anført, at de fejl og mangler ved fugerne, som ses i tilstandsrapporten, ikke giver anledning til at indse, at hele murværket er mangelfuldt.

Selskabet har anført, at den 3-årige forældelsesfrist skal regnes fra anmeldelsestidspunktet den 16/5 2019. Selskabets afgørelse af 26/4 2021 giver en tillægsfrist på 1 år, som er uden betydning, idet den 3 årige forældelsesfrist løber fra den 16/5 2019. Selskabet har i anden række anført, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten med K2, der beskriver alvorlige skader, og at selskabet har taget forbehold i policen på baggrund af den konkrete anmærkning i tilstandsrapporten. Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for krav på forsikringsdækning er 3 år, som regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Ankenævnet for Forsikring

14.

101445

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens eventuelle krav under henvisning til, at kravet er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den 3-årige forældelsesfrist må regnes senest fra den sagkyndige rapport indhentet af byggeskadeforsikringsselskabet af 29/10 2019, hvor fugernes tilstand, årsager og udbedringsforslag er beskrevet. Den 3-årige forældelse er derfor indtrådt forud for, at klageren indbragte sagen for nævnet den 3/4 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets afvisning den 26/4 2021. Den 1-årige tillægsforældelsesfrist er derfor udløbet forud for, at klageren indbragte sagen for nævnet den 3/4 2024.

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