616/01

Den 26. marts 2001 blev i sag nr. 53.537:

xxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et fejlkonstrueret murværk.

Klageren advokat har i en stævning redegjort for sagen således: "Ved købsaftale 17. feb. 1997 og med overtagelsesdag den 1. juni 1997 erhvervede sagsøgerne ejendommen beliggende S…bjerg … ud fra en kontantpris stor kr. 1.382.963,-. … I tilstandsrapporten var af betydning for nærværende sag bl.a. anført, at der var skråревner gennem studsfuger ved ejendommens indgangsfacade samt omkring hoveddøren, karakteriseret med karakteren K1, som en mindre alvorlig skade. Reparationsforslaget angav, at de forefundne revner kunne repareres ved udskiftning af fugemørtel i 5 cm dybde. Sagsøgerne anså ikke, at der ved den fastsatte karakter og reparationsbeskrivelsen kunne foreligge nærstående omkostningskrævende udgifter ved ejendommens murværk. Efter at sagsøgerne havde beboet ejendommen i ca. 2 år konstaterede sagsøgerne, at dele af ejendommens facade og gavlmure begyndte at revne i betydeligt omfang, hvilket sagsøgerne juli 1999 anmeldte til dækning under den tegnede ejerskifteforsikring. Efter en besigtigelse af ejendommen meddelte sagsøgte 30. juli 1999 (bilag 4), at man afviste at antage skaden under forsikringen, og henviste til de i tilstandsrapporten anførte mur-

revner ligesom man ikke fandt, at der var risiko for nærliggende skade, eller at ejendommen var brugs- eller værdiforringet i nævneværdigt omfang. Herefter lod sagsøgerne ejendommen undersøge af det rådgivende ingeniørfirma A.V.J., idet man i et murfelt på ca. 1,7 m² af ejendommen udhuggede enkelte sten for konstatering af skadeårsagen til de opståede nye murrevner. Herved blev det konstateret, at der i det undersøgte område alene kunne ses 2 murbindere, og disse var tillige ikke korrekt forankret i ejendommens bagvæg (bilag 6). Herved mente sagsøgeren at have fundet årsagen til murrevnernes opståen, ligesom man gjorde gældende at der var tale om en byggefejl på ejendommen, da ejendommen bl.a. ikke var forsynet med et tilstrækkeligt antal murbindere. På det nu foreliggende og efter en fornyet besigtigelse af ejendommen afviste sagsøgte ved brev 27. sept. 1999 (Bilag 5) på ny at antage skaderne til dækning under ejerskifteforsikringen, idet man nu yderligere henviste til, at 'forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse'. Sagsøgerne valgte herefter at søge advokatbistand i sagen. … Sagsøgte meddelte ved skrivelse 5. nov. 1999 (Bilag 10) at man principielt nu var enig i at manglende murbindere var en egentlig byggefejl, men man fandt ikke at det konstaterede krævede udbedring. På denne baggrund blev Ingeniørfirmaet A.V.J. anmodet om at udarbejde et notat om vigtigheden af skadens udbedring, ligesom man foretog yderligere undersøgelser på ejendommen, hvorved det nu kunne konstateres, at der i et område på ca. 49 m² alene kunne findes 17 murbindere, hvor bygningsnormen foreskrev, at der mindst skulle være 8 bindere pr. m² (Bilag 11). Samtidigt vurderedes det af ingeniørfirmaet, at der tillige var risiko for nedstyrtning af skalmuren, idet muren svajede ved berøring. Den nu foreliggende erklæring gav ikke anledning til en ændret vurdering hos sagsøgte, idet man ikke fandt at de manglende murbindere udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand (Bilag 12 og 14). Hertil kom at ejendommen efter stormen d. 3. December 1999 nu blev så skadet, at ejendommens mure fremstod som løse, hvorfor denne yderligere skade blev anmeldt under den for ejendommen tegnede stormskadeforsikring hos Tryg-Baltica, men herfra kunne ikke tilbydes skadesdækning, idet man henviste til, at skaden ikke kunne dækkes, da den var opstået som følge af en grov byggefejl ved ejendommen. (Bilag 13) … På det foreliggende gøres det foreløbigt gældende

- at ejendommens murværk er mangelfuldt som følge af en skjult byggefejl,
- at manglen nødvendiggør udbedring,
- at manglen er værdiforringende for ejendommen,

- at manglen ikke har - eller burde have været - kendelig for sagsøgerne,
- at manglerne ikke er forventelige,
- at sagsøger ikke har fraskrevet sig retten til at gøre manglerne gældende,

således

- at skaden skal antages under den for ejendommen tegnede ejerskifteforsikring."

Af selskabets svarskrift af 25/5 2000 fremgår bl.a.: "Det fremgår af pkt. 10, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Endvidere fremgår det, at det er en betingelse, at skaderne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Endvidere dækkes tegn på en mulig skade, samt forhold der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det gøres gældende, at de påberåbte revner ikke er omfattet af denne skadesdefinition. Henset til, at bygningen er opført for mere end 20 år siden, og at der ikke har været problemer med ejendommens murværk - heller ikke i de 2-3 år hvor sagsøgerne har beboet ejendommen - må det bestrides, at der er tale om egentlige skader, eller at der skulle være tale om nærliggende risiko for skader, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Hertil kommer, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, årsager hertil samt følger af disse. Ifølge tilstandsrapporten (**bilag B**) side 14 angives, at der er lodret revne i sokkel og øverste fundamentblokke under indgangsfacaden, ca. 3 meter fra nordgavl. Tilsvarende tyndere i sokkel under facade mod vest samt diverse skråревner gennem studsfuger i facader, herunder i indgangsfacade til højre fra rulskifte til revne i sokkel, samt ved begge sider af hoveddør, samt i hjørner for oven mod syd- og nordgavl. Endvidere vandret revne under rulskifte til venstre over gavl mod nord. Småревner omkring indmurede riste. To løse sten i rulskiftet mod vest ved vindue længst mod nord. Skråревne under vindue i sydgavl til højre. Det gøres gældende, at de forhold, som sagsøger nu påberåber sig som mangler, netop er omfattet af denne beskrivelse."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Registrering af skader eller tegn på skader**

"

Bygning	Pos.nr.	Karakter	Bemærkninger
… A	… 3.1	… K1	… Div. skråревner gennem studsfuger i facader, herunder i indgangsfacade th. fra rulskifte til revne i sokkel, samt ved begge sider af hoveddør, samt i hjørner foroven mod syd og nordgavl. Vandret revne under rulskifte tv. over gavl mod nord. Småревner omkring indmurede riste. 2 løse sten i rulskifte mod vest v. vindue længst mod nord. Skråревne under vindue i sydgavl th.

…

Karakter K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, herunder kosmetiske skader, som ikke har nogen indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen. …

I henh. til foranstående bemærkninger i skemaerne, kan følgende mangler, reparationer/udbedringer, anbefales til udførelse: 1. Revner i sokkel og facader/gavle repareres ved udskiftning af fugemørtel i 5 cm dybde. Løse mursten i rulskifter og sålbænke fastmures."

Af erklæring af 29/9 1999 fra det omhandlede ingeniørfirma fremgår bl.a.: "På baggrund af ovennævnte blev der den 21. september 1999 foretaget en undersøgelse af ydermuren, med henblik på kontrol af antal bindere. Ved besigtigelsen blev udtaget i alt 7 stk. mursten for fastlæggelse af antal murbindere i et areal på ca. 1,7 m². På arealet blev registreret 2 stk. bindere. Binderne er af plastmateriale hver især forankret til bagvæggens træ-skelet med 1 stk. 1,8 x 40 mm blank dykker. Ved besigtigelsen var det muligt, at udtrække binderne med hånden uden besvær. Eksisterende normalsnit i bygning, tegn. nr. 121201 af den 04.08.1975, angiver murbindere som 5" søm pr. 60 cm i hver 4. skifte. Skalmuren på ovennævnte adresse, må på baggrund af besigtigelsen, anses som yderst mangelfuldt udført med hensyn til antal bindere samt forankring til bagvæggen. … NB! For god ordens skyld, skal det bemærkes, at ..(klager E.K.S.) er ansat i samme virksomhed som undertegnede."

Af erklæring af 1/12 1999 fra ingeniørfirmaet fremgår endvidere: "I det følgende redegøres bl.a. for vigtigheden af udbedring af anmeldte skade. Ejeren har, den 14.11.1999, foretaget en yderligere besigtigelse af omfanget af ejendommens murbindere, idet der for hvert bygningshjørne er udtaget 5-10 mursten, hvorefter der er lyst op med en kraftig

lommelygte i hulrummet mellem for- og bagvæg med henblik på at konstatere antal og placering af murbindere. Resultatet af besigtigelsen er angivet på plan af ejendommen (vedlagt dette notat), og det kan oplyses, at der totalt for ejendommen, blev forefundet 17 bindere i højden 0,5-2,0 m på 40 m² murværk. Det var ikke muligt at besigtige murværket til venstre for vindue i sydlig gavl. Ejeren forsøgte forud for denne undersøgelse at besigtige hulrummet mellem for- og bagvæg ved en demontage af dækbræt ved murkronen. Det var ligeledes muligt at fastslå omfanget af bindere, men det kunne konstateres, at murværket, ved svag berøring med hånden på murkronen, står og svajer. På baggrund af dette forhold, vil der, ved almindeligt vedligehold af skalmuren, formentlig være risiko for nedstyrtning af skalmuren ved anvendelse af sædvanligt håndværktøj. Det kan oplyses, at der på tidspunktet for ejendommens opførelse, i Dansk Ingeniørforenings Norm for murværk 1. udgave november 1969 DS 414 : Skalmure af 1. udgave marts 1975 kapitel 3.2 var foreskrevet **mindst 8 bindere pr. m²**. Dette giver et samlet antal bindere på 392 på 49 m². I normens indledende afsnit 1.1 'Generelt' skal citeres: 'Med henvisning til risikoen ved en skalmurs nedstyrtning må det understreges, at den håndværksmæssige udførelse har en dominerende betydning for kvaliteten, og en i alle detaljer korrekt overholdelse af de i kapitel 3 stillede krav skal derfor sikres.' Normen er vedlagt notatet i kopi. Vedlagt notatet er foretaget en murværksberegning af vestlig gavl. Murværksberegningerne er baseret på nuværende lovgivning DS 414, 4. udgave juli 1991 Murværkskonstruktioner. Beregningerne viser, at bæreevnen af murværksfeltet **ikke** er tilstrækkelig. Beregninger på det resterende murværk vil vise samme resultat. På baggrund af det registrerede kan vi konkludere, at det udførte ikke opfylder sædvanlig håndværksmæssig kvalitet på udførelsestidspunktet, ikke opfylder DS 414 på udførelsestidspunktet og tilsvarende ikke opfylder samme kriterier efter nugældende regler."

Af skrivelse af 14/12 1999 fra Tryg-Baltica Forsikring til klagerne fremgår: "Årsag: Huset er et typehus med træskelet i bagmur, og ventileret hulrum med en skalmur af knækkede kalksandsten. Hovedårsagen til at skalmuren er løs hele huset rundt er, at der kun er ca. 4-5 stk. bindere i træskelet, i hvert fald på facaden mod vej, og enkelte er IKKE korrekt fastgjort i blændstellet. Der skal min. ved disse huse være 8 stk. pr. m² og på facaden mod vej skulle der være ca. 100 bindere, og der var kun 4 stk. på hele facaden. Vor forsikringstager har allerede medio Juli d.å. udtaget rulleskifter samt enkelt sten i denne facade og konstateret de manglende bindere. Alm. Brand Forsikring som

har tegnet ejerskifteforsikring, vil ikke dække denne grove byggefejl, og vor forsikringstager har en verserende sag kørende via advokat med Alm. Brand. Villaforsikringen Tryg i Unibank dækker ikke sådanne grove fejl, selvom der var orkan den 3. December, og det kan kun være ejerskifteforsikringen, som skal dække denne byggefejl."

Af skrivelse af 6/2 2000 fra Tryg-Baltica Forsikring til klagerne fremgår endvidere: "… den eneste måde murene kan ordnes på er, at murværk bliver nedtaget og bortkørt, samt at der bliver opmuret en ny halvstensmur med korrekt antal bindere, som skal fastgøres i blændstel i hvert tredje skifte. Hovedårsagen til at murstene er blevet løse er, at der mangler bindere, - se i øvrigt mit brev af 14. December 1999. Skaden er ikke omfattet af villaforsikringen, da årsag er konstruktionsfejl i ydermurene.

Anslået udgift til reparationen:

Arbejdsløn: 2 mand i 6 dage	Ca. 25.000,-
Materialer:	Ca. 25.000,-
Bortkørsel af sten samt udgift til losseplads:	Ca. 10.000,-
	Ca. 60.000,- + moms."

Sagen er af klageren indbragt for retten, men stillet i bero, da klagerens bygningsforsikringsselskab har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at tvisten kan behandles i Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. … **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår, at der er revner i sokkel, facader og gavle. Til udbedring af forholdene anbefales udskiftning af fugemørtel i 5 cm dybde. Det beskrevne forhold har fået karakteren ”K1”, der er betegnelsen for mindre alvorlige skader.

Det fremgår endvidere af sagen, at der efter klagernes overtagelse af ejendommen er opstået yderligere skade ved stormen den 3/12 1999. To af husets mure er efter stormen helt løse. Det kan endvidere lægges til grund, at ejendommens murværk ikke er blevet opført med det på opførelsestidspunktet foreskrevne antal murbindere, jf. den indhentede erklæring af 1/12 1999 fra rådgivende ingeniørfirma A.V.J.

Det selskab, hvori klagerne har tegnet bygningsforsikring, har afvist at dække følgerne af stormskaden med henvisning til undtagelsesbestemmelsen vedrørende fejlkonstruktion. Det indklagede selskab har afvist at yde erstatning dels med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, dels til at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at de manglende murbindere er årsagen til de omhandlede revner, og at murene efter stormen den 3/12 1999 er løse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten anførte forhold og årsager og følger af disse ikke dækkes.

Nævnet finder imidlertid, at manglende murbindere går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Da nævnet endvidere til fulde finder det godtgjort, at fejlkonstruktionen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at den anmeldte skade er dæknings-

berettigende, og skal erstatte klagerne, hvad det koster at genoprette alle ydermurene, således at disse ikke længere er fejlkonstruerede.

Marianne Højgaard Pedersen