705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.690:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens ydermure.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført, at der sker en tilbagevendende afskalning af puds mellem murværk og bindingsværk. Videre hedder det herom i klageskrivelsen:

> "… dette er nævnt som en K2 i tilstandsrapporten – takseret til ca. 4.000. Vi har haft en fagmand til at se på problemet, han vurderer at afskalningen skyldes forkert opmuring og at dette skulle have været vurderer som en kritisk skade i tilstandsrapporten.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
>
> Vi ønsker at få udbedret skaderne i murværket og derved undgå det tilbagevendende problem år efter år – hvilket også medfører nykalkning af huset hvert år."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 6/1 2004 til nævnet anført:

> "Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved beboelsens ydermure, der er opbygget med bindingsværk og murede tavl.

Forholdet består i, at flere af de murede tavl fremstår med fine revner mest udtalt, hvor murværk støder op mod bindingsværket udført af egetræ. Her ud over forekommer der pudsafskalninger enkelte steder.

Vores skadekonsulent T.J. har besigtiget forholdet flere gange senest sammen med skadekonsulent B.D.M., og det er deres vurdering, at forholdet ikke er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1.*

Her fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Videre fremgår det, at der 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.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele også kan udgøre en skade, og at der ved skade endvidere forstås 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.

Forsikringstageren har anmeldt forholdet i juli 2003, hvilket er mere end fire år efter, at ejendommen er overtaget. Det fremgår dog af sagens dokumenter, at forsikringstageren løbende har udført vedligeholdelsesarbejder på tavlene.

Efter vores vurdering afviger de forekommende revner og afskalninger ikke fra normalsituationen. Vægge opført som bindingsværk er relativt sårbare og kræver væsentlig mere vedligeholdelse end en traditionel murstensvæg. Derfor må en interesseret køber være forberedt på mindre intervaller mellem påkrævede vedligeholdelsesarbejder samt større omkostninger til gennemførelse af de nødvendige arbejder.

Der er i øvrigt tale om et bindingsværkshus af nyere dato - opført 1987, og det må alt andet lige være ensbetydende med, at en interesseret køber må forvente, at der er anvendt nutidige materialer og byggemetoder, dvs. at der nødvendigvis ikke er anvendt juramørtel til opmuring af tavlene.

Vores skadekonsulenter oplyser også, at forholdet er helt uden konstruktiv betydning, idet selve bindingsværket af egetræ udgør den bærende og afstivende del.

På hjemmesiden www.skovognatur.dk fremgår det bl.a. på side 12 af 15 under information om bygningsbevaring - **renovering af bindingsværk** (vores fremhævning), bilag G, at tavlene bør opmures i ren kalkmørtel med knasfuge mod tømmeret og i flugt hermed. Med knasfuge forstås i denne forbindelse et ganske smalt mellemrum mellem tavl og tømmer. Mellemrummet har til formål at sikre, at tavl og tømmer kan arbejde i forhold til hinanden.

Videre fremgår det samme sted, at der ofte kommer en mindre revne mellem tømmer og murværk efter en større istandsættelse. De fraråder i den forbindelse at tætne revnen med en plastisk fugemasse, idet løsningen vil være for tæt på dette sted. Vi er ikke enige i den betragtning og tillader os at antage, at rådet gælder i forhold til ældre huse med bindingsværk.

I stedet for udvendig tætning til imødegåelse af træk foreslår de revnen tætnet indvendig fra, men det lader sig ikke gøre, når huset er opført efter nutidige byggemetoder med indvendig bagmur. Generne i form af træk fra de fine revner må som følge af eksistensen af en bagmur anses for at være ikke eksisterende.

På hjemmesiden www.raadvad.dk er der også rådgivning om vedligeholdelse og renovering af bindingsværksvægge. For overskuelighedens skyld har vi udarbejdet bilag H, hvori vi har sammenfattet, hvad hjemmesiden indeholder om vedligeholdelse og renovering af specielt tavlene.

Endelig skal vi påpege, at der på side 4 af 12, Registrering af skader eller tegn på skader, i tilstandsrapporten for ejendommen (bilag B) er gjort følgende bemærkninger til:

3.1 Facader	Revner mellem bindingsværk og mur flere steder, K1. Afskallet puds enkelte steder, K1. Murværksfelter revnet et par steder, K2.
3.4 Indervægge	Lodrette revner i indervægge enkelte steder, K2.

Karakteren K1 er udtryk for en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og K2 er udtryk for en alvorlig skade, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inde for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Jævnfør *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, 1. pind*, er forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, ikke dækket af forsikringen.

Sammenfattende skal vi konkludere, at skadesbilledet ikke afviger fra bygninger af tilsvarende bygningskonstruktion, samt at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Derfor er det vores vurdering, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen. Samtidig skal vi konkludere, at forholdet er anført i tilstandsrapporten for ejendommen, og forsikringstageren har dermed været bekendt med tavlenes tilstand forud for købet.

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i skrivelse af 24/1 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har forsøgt at udbedre disse skader gentagne gange på de 4 år og som er resulteret i at de efter vinteren er skallet af igen og flere er kommet til.

5. 62.690

…

På internettet kan vi læse at murtavler skal holdes pæne og intakte ved f.eks. mørtelrep. hvert 4-5 år! – vi har på nuværende tidspunkt repareret gentagne gange, så selvfølgelig må vi gå ud fra at der er noget galt, når det ikke kan holde og der kommer stadig flere afskalninger og revner."

Klageren oplyser endvidere i ovennævnte skrivelse, at en navngiven murermester antager, at skaden er forårsaget ved forkert brug af mørtel. Han anbefaler, at felterne tages ud og mures op igen med korrekt mørtel, og at delvis reparation vil være spild af penge. Klageren konkluderer følgende i skrivelsen:

"1. Udtalelserne fra T.J.'s første besøg, mener vi ikke stemmer overens med udtagelserne fra andet besøg, hvor B.D.M. deltager og i skrivelsen står, som vi opfatter det, at T.J. og B.D.M. er enige – hvilket ikke var L.P.'s [klageren] opfattelse af samtalen fra første møde med T.J.

2. I redegørelsen fra Alm. Brand benævnes skaderne som små fine revner – det er vi absolut ikke enige i.

3. I redegørelsen vurderes revnedannelserne og afskalning ikke fra normalsituationen! – hvis vi ser på hvad der står under www.raadvad.dk, under punktet af vedligeholdelse af bindingsværk, er vi stærkt uenige.

4. I redegørelsen fra Alm. Brand fremhæves de nævnte K2 skader fra tilstandsrapporten, hvilket ikke er skader vi har klaget over. Derimod klager vi over de K1 der er og som der står, er udtryk for mindre alvorlige skader – hvilket vi var velvidende om ved køb af vores hus og som vi blev oplyst om i tilstandsrapporten og som kunne udbedres til en anslået værdi af kr. 4.000,-. Det har jo så efterfølgende vist sig ikke helt at holde stik.
Da det dels bliver ved med at være et tilbagevendende problem + at der år efter år kommer flere af lign. skader."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 29/4 2004 til nævnet anført:

"**Ad. 1**

Skadekonsulent T.J. har i brev af den 15. august 2003 (bilag D) sammenfattet sine registreringer samt meddelt Alm. Brands konklusion på besigtigelsen den 14. august 2003, hvor forsikringstageren, L.P., deltog.

Som det fremgår af bilag D, har skadekonsulenten først taget stilling til det anmeldte forhold efter en drøftelse med Alm. Brands hovedkontor. Ved besigtigelsen har han udelukkende registreret omfanget herunder mulige årsager til forholdet. Endelig har han vurderet, i hvilket omfang den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger om forholdet i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport (bilag B).

Forsikringstageren har ikke tidligere antydet, at skadekonsulenten har udtalt eller registreret anderledes ved besigtigelsen den 14. august 2003 end ved genbesigtigelsen den 16. september 2003.

Ad. 2
Forholdet består henholdsvis i afskalning og i revnedannelser. Efter vores opfattelse er de registrerede revner så små, at de med rette kan karakteriseres som fine revner.

Ad. 3
Der er ikke tilføjet nyt, hvorfor vi blot skal henvise til vores tidligere korrespondance.

Ad. 4
Som nævnt i vores brev af den 6. januar 2004 undtager forsikringen forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

Det vil med andre ord sige, at i det omfang tilstandsrapporten gør opmærksom på et problem, så er dette samt årsagen og følgerne undtaget fra ejerskifteforsikringen dækningsomfang.

l det aktuelle tilfælde er det anført, at:

- der forekommer revner mellem bindingsværk og mur flere steder
- der forekommer afskallet puds enkelte steder
- murværksfelter er revnet et par steder.

Efter vores bedste overbevisning er disse bemærkninger udtryk for, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet alene af den grund er undtaget.

For så vidt angår den i Sundhedsattesten angivne omkostning på 4.000 kr. skal vi konkludere, at der er tale om skønnede udbedringsomkostninger, og at skønnet er foretaget i november 1998 eller næsten 5 år før forsikringstagerens anmeldelse til Alm. Brand.

Derfor kan den anslåede omkostning kun være udtryk for omfanget af det nødvendige arbejde, som på undersøgelsestidspunktet var påkrævet for at bringe bindingsværksvæggen op til et gennemsnitligt vedligeholdelsesniveau.

Henset til de vedligeholdelsesintervaller, som er kendetegnet for bindingsværkshuse, kan det ikke udelukkes, at den anslåede omkostning kun afspejler den udgift, som løbende kan forventes til vedligeholdelse af netop det registrerede forhold.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at bindingsværkskonstruktionen er meget sårbar og vedligeholdelseskrævende i særdeleshed i overgangen mellem tavl og bindingsværk. Så vidt vi kan se på diverse fotos fra skadekonsulenten, er de til dato udførte reparationer foretaget på en sådan måde, at de nødvendigvis må springe op igen. Ifølge skadekonsulenterne har forsikringstageren oplyst ved seneste besigtigelse, at de udførte reparationer er foretaget ved anvendelse af cementholdig mørtel, og der er således ikke gjort noget for at hindre gendannelse af revnerne, f.eks. ved brug af den type mørtel, som forsikringstagerens håndværker har anbefalet til opmuring af tavl.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det konstaterede og anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, dels fordi forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, dels fordi forholdet er anført i tilstandsrapporten."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 8/11 1998, og af den fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
A	3.1 Facader	K1 K2	Revner mellem bindingsværk og mur flere steder, K1. Afskallet puds enkelte steder, K1 Murværksfelter revnet et par steder, K2
A	3.4 Indervægge	K2	Lodrette revner i indervægge enkelte steder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelser 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 mellem bindingsværk og mur flere steder og afskallet puds flere steder. Det beskrevne forhold har fået karakteren K1, som er betegnelsen for mindre alvorlige skader. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at murværksfelter er revnet et par steder, og at der er lodrette revner i indervægge enkelte steder. Dette forhold har fået karakteren K2, hvilket er betegnelsen for alvorlige skader, der vil medføre funktionssvigt inden for overskuelig tid. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse. Nævnet finder at måtte ligge til grund, at de beskrevne forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning her-

for. At der løbende opstår nye revner og afskallet puds, finder nævnet heller ikke udgør en skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann