733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.727:

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på facaden af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at den er vandskuret og kalket.

Klageren overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 19/5 2004. I tilstandsrapporten er om facaderne oplyst:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facade/gavle	K1		Der kunne på facaderne ses nogle mindre afskalninger m.v. Også mindre revner kunne ses. Gl. reparationer kunne også ses."

I forbindelse med isætning af nyt vindue anmeldte klageren den 1/11 2004 telefonisk, at fugerne i ejendommens østgavl var porøse. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 2/11 2004 sammen med klagerens murer. Af taksatorrapport dateret 23/11 2004 fremgår:

"**Konstatering:**

Ved besigtigelsen kan der konstateres at fuger i øst gavl er afskallet og porøse. Der er tale om en massiv 1/1 mur, hvorfor der også er tegn på fugt på bagsiden (kondens)
Gesims har mindre revner ved tagsten.
Der kunne konstateres at gavlen har været repareret/efterfuget.
…

Konklusion:

Der er tale om et hus fra 1936 som er vandskuret og kalket.
Fugerne er porøse, men er ikke anderledes end fuger i den alder (der blev anvendt rent mørtel uden cement).
…
Jeg mener at karakteren K1 er fyldestgørende for skaden. Omfanget på øst gavlen er større end beskrevet, men kan nemt være opstået i den mellemliggende tid.

Jeg mener skaden bør afvises da der er tale om skader der er almindeligt for huse af denne alder og type, og hører under almindelig vedligeholdelse, da et sådant hus normalt skal eftergåes for frostskader en gang om året."

Af udtalelse indhentet af klageren fra murerfirma B. & B. fremgår:

"**Udbedringsskrivelse.**

Efter besigtigelse af pågældende gavl hos hr. J.C. på ovennævnte adresse, kan jeg konstatere en så fremskreden fugt-påvirkning, at en komplet nedbrydning af gavlens yder murværk er nødvendig.
Det viser sig ved opmurings-mørtelens konsistens, der er nærmest 'grød' flere steder, og dens manglende vedhæftning på stenene.
Det er ikke muligt at stadfæste fugtens indtrængen, da der tidligere er forsøgt udbedring af fugerne. Dette er gjort med en stærkere mørtel end den oprindelige, og har derfor åbnet for yderligere fugt-indtrængning."

3. 65.727

Af udtalelse indhentet af klageren fra murerfirma S. fremgår:

"Efter et behageligt besøg hos J. og B. har jeg efterset gavlen over tilbygningen for fejl og mangler. det er tydeligt, at fugt problemet ikke er et nyt problem på gavlen, da der tidligere er forsøgt udbedring. Fugerne er flere steder erstattet med en nyere og stærkere blandet fuge. Dette er desværre medvirkende til en forværring af fugten i murværket. Det er min helt klare vurdering, at gavlens ydre murværk skal nedbrydes og erstattes med nyt korrekt opført murværk."

Selskabets taksator har heroverfor i internt notat anført:

"Svar på skrivelser fra 2 murermestre.

Jeg er enig i at gavlen er meget opfugtet, og at skaden er af ældre dato, men ikke at de foretagne reparationer har forværret opfugtningen.

Jeg fastholder min opfattelse: Huset er fra 1936, og på den tid brugte man ren kalkmørtel til opmuring. Det gør at mørtelen med alderen mister en del af vedhæftningen til stenene, og når den bliver meget opfugtet ser ud som 'grød'.

Fugerne er porøse, men ikke anderledes end fuger i den alder. Skaden er alm. For huse af denne type og alder, og hører under alm. vedligeholdelse, da sådanne huse normalt skal eftergåes for frostskader og afskallinger en gang om året."

Af supplerende udtalelse dateret 20/5 2005 fra murerfirma B. & B. fremgår:

"**Vedr. holdbarhed af oprindelige stuehus ved J.og B.C.**

- kan det oplyses, at murværk opført med fed kalkholdig mørtel har længere levetid og større styrke, end murværk opført i kalk-cement mørtler. Uden tilsætning af cement vender kalk langsomt tilbage til oprindelig (fundet i naturen) konsistens, dvs. den vender tilbage til en form for sten, dog uden at miste sin fleksibilitet. Murværk tilsat cement opnår ikke en yderligere styrke sammenlignet med kalkmørtel, da cementen er tilsat for at provokere hurtig hærdning. Skulle murværk med kalkmørtel være af ringere kvalitet, ville vore kirker være faldet sammen."

Selskabets taksator har heroverfor i internt notat anført:

"Jeg forstår ikke Byg og Bad svar på spørgsmålet fra Advokaten, og mener det er noget vrøvl der står.

Jeg kan besvare spørgsmålet således:
Kalk mørtel er sand med ca. 100 vægtdele kalk og 1200 vægtdele sand. Kalkmørtel hærder og får sin styrke ved at der kommer luft til kalken og denne korbonatiserer og danner små krystaller på overfladen af sandkornene og denne forbindelse giver mørtelen dens styrke, samtidig med udtørringen. Såfremt vandindholdet i mørtelen er for stor vil korbanitiseringen gå i stå, og fugt belastning vil påvirke styrken.

Kalk - Cement mørtel har to bindemidler - kalk med den egenskab som nævnt ovenfor hertil kommer cementen som hydratisere - og de foregår hver for sig uden at påvirke hinanden. Cementen forbruger vand i forbindelse med hærdningen, hvorfor de to bindemidler vil hjælpe hinanden. Kalk-cement mørtel styrke vokser med cement indholdet.

Iht. DS 414 fra murværk så er den svageste mørtel K100 (den først nævnte) og må kun bruges til murværk der er svagt belastet. Kalk Cement mørtel er opdelt som følger KC 50150 (vægtdel kalk/cement) som er den svageste - til KC 20/80 som er den stærkeste og må anvendes til svært belastet murværk. Opnåelsen af styrken er de samme forhold som er gældende for beton. Altså er der en væsentlig styrke forskel mellem K-mørtel og KC-mørtel

Desuden fremgår det af SBI-anvisning 64 Mørtel Muring og pudsning at: K-mørtel har en vandgennemgang på 55 liter pr kvm pr døgn ved slagregn. KC 50/50 som er den svageste KC-mørtel har en vandgennemgang på 7,3 lit pr kvm pr døgn.

Så også her er KC mørtelen væsentlig bedre

Med hensyn oplysningen omkring vore kirker, så kræver disse også en årlig vedligeholdelse for ikke at forfalde.

Konklusion:
KC-Mørtel fandtes ikke på opførelses tidspunktet, hvorfor man anvendte Kalk Mørtel.
Hvilket indebærer at der skal foretages en løbende vedligeholdelse af fuger og murværk."

Nævnet har fået forelagt indsendte fotografier af den forsikrede ejendom.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Advokaten har i skrivelse af 21/12 2004 til nævnet anført:

"Min klient konstaterede i forbindelse med isætning af nyt vindue, at der var omfattende skader i gavlen. Det kunne konstateres, at rockwoolen var våd, og gavlen er nu i en sådan stand, at man kan kratte fugerne ud med fingrene på hele gavlen. Det betyder, at stenene ligger helt løse på muren, og muren kan ikke anvendes som den er. Sælger har så vidt vides lagt nyt cement over nogle af de steder, hvor der har været afskalninger, men uden at det gamle cement er fjernet.

…

De omfattende skader, der er ved gavlen, blev først konstateret af min klient i forbindelse med at der skulle udskiftes vinduer. Skaderne er som de fremstår i dag, ikke nævnt i tilstandsrapporten, blot fordi der står 'mindre afskalninger'. Skaderne er i øvrigt så omfattende, at de rækker langt videre end en K1-anmærkning.

Det bestrides, at fugerne ikke er i en dårligere stand end fuger på tilsvarende huse. De omhandlede mangler rækker langt ud over, hvad man må forvente, og skal således dækkes af ejerskifteforsikringen."

Advokaten har med henvisning til de fremlagte udtalelser fra murere bestridt, at kalkmørtel er af ringere kvalitet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/4 2005 til nævnet anført:

"Udtalelserne fra murerne er forelagt taksator, der er tidligere murermester, og som tiltræder, at gavlen har været opfugtet, men som ikke finder, at de foretagne reparationer har forværret opfugtningen.

Udtalelserne giver ikke anledning til yderligere, og vi minder om, at det forhold, at der tidligere er forsøgt reparation er nævnt i tilstandsrapporten, se pkt. 3, hvor der ligeledes er givet oplysning om revner, afskalninger mv.

Vi henviser derudover til AK 62.653, hvor Ankenævnet fandt, at afskalning, der kan tilskrives den oprindelige byggemetode, ikke er en skade i betingelsernes forstand.

Ankenævnet fandt derudover anledning til at bemærke, at pudslaget løbende skal vedligeholdes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

• forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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.

…

• forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at ejendommens facader er opført efter gængse byggemetoder og materialer for et hus opført i 1936, og at de omhandlede problemer med afskalning af pudslag og fugtindtrængen skyldes de oprindelige anvendte materialer sammenholdt med ejendommens alder. Det er efter nævnets opfattelse almindeligt, at fuger, puds og vandskuring løbende skal vedligeholdes. Selv om omfanget af afskalninger ifølge de fremlagte fotos forekommer mere omfattende, end tilstandsrapporten angiver, finder nævnet, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og derfor ikke er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand