882/11

Den 30. december 2011 blev i sag nr. 79.908:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte skader.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**

Selskabet tilpligtes at anerkende og vedstå dækningstilsagn vedr. samtlige facader og ikke blot sydfacaden, vedr. bærende stålsøjler ved stuevindue og at skaderne vedr. bærende stålsøjler ved stuevindue, revner i indvendigt murværk over køkken- og stuevindue samt løse klinker og revner i gulv i køkkenet er en dækningsberettiget skade."

Selskabet henviser til, at det har behandlet sagen i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 2004, blev i maj 2007 købt af klageren med overtagelse pr. 15/7 2007. Kontantprisen udgjorde 3,675 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/5 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 79.908

A Beboelse

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis mindre revner i sokkel, bl.a. mod syd ved vinduesparti i stuen. Note: Revnerne er overfladerevner, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Pudset murværk ved murhjørne mod nord, samt ved sydvesthjørne har mindre lodret-revnedannelse.
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K1	Der er revnedannelse flere steder mellem væg og loft. Note: Det er uundgåeligt da konstruktionerne arbejder forskelligt.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er revnedannelse mellem gulv og væg i køkken/alrum. Note: Årsagen kan skyldes gulvvarme og materialer der arbejder forskelligt.
6.2 Belægninger	K1	Klinkegulve har stedvis hultlydende klinker med manglende vedhæftning til underlag. Note: Der er konstateret enkelte klinker/fliser uden vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

Det fremgår af sagen, at klageren den 19/2 2008 anmeldte til selskabet, at der var konstateret revnedannelser og fugtophobninger i beboelsens murværk samt ulovligt udført dræn ved carport/udhus. Sidstnævnte forhold er ikke omfattet af klagen til nævnet og omtales derfor ikke i det følgende.

Den 10/3 2008 blev ejendommen besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator. På baggrund heraf blev der udfærdiget skaderapport af 28/5 2008. Af rapporten, som blev sendt til klageren, fremgår bl.a.:

"**Skadesanmeldelse.**
Der er anmeldt følgende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring:

A. Revnedannnelser og fugtophobninger i beboelsens murværk
…
Skadesårsag/skadesomfang/ejerskifteforsikring.
Der er tale om et næsten nyopført enfamiliehus fra 2004, som fremstår opført i god kvalitet.

Revnedannelser og fugtophobninger i beboelsens murværk (A).
Der er tale om en ejendom med fuldmurede ydervægge, 11 cm tegl indvendig og 11 cm tegl udvendig - der er udvendig foretaget pudsning/vandskuring.

Der er enkelte steder murhjørne mod NV og SV konstateret hårfine lodrette revner i facademurværket - partielt ses ligeledes fine revner ved murede sålbænke. Der er ved udvendigt hjørne i opholdsstue konstateret betydelig fugtophobning i murværket, helt fra sokkel til gesims. På sydvendt facader er der vinduer, hvis overkant følger taghældningen - der synes at være tendens til revnedannelser ved indmuringer af vinduesoverliggere.

Det vurderes umiddelbart, at der vedrørende fugtophobninger ved opholdsstue samt vinduesoverliggere over sydvendte vinduespartier **er tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ejerskifteforsikring,** mens der vedrørende hårfine revnedannelser ved hushjørner og sålbænke vurderes at være tale om forhold, som er nævnt i tilstandsrapport eller som værende forhold, der er normalt forekommende i den type murværk og derfor **ikke dækket over ejerskifteforsikringen.**

Årsagen til de konstaterede skader kan dog ikke umiddelbart klarlægges, hvorfor der er rekvireret fugtteknisk undersøgelse udført af firmaet SSG A/S ved fugtteknikker … - undersøgelsen konkluderer at der er tale om moderat fugtophobning omkring vinduesparti i opholdsstue - konklusion af undersøgelse vedlagt.

Endelig afklaring af om skader kan relateres til fejl og mangler i udførelsen af facademurværk synes dog endnu ikke fastlagt, hvorfor der er rekvireret byggeteknisk undersøgelse udført af Teknologisk Institut.
…
Undertegnede vil efter TI-undersøgelse vende tilbage med endeligt omfang af erstatningsomfang, hvorefter der indhentes specificeret tilbud fra reparatører. TRYG afholder udgifter til undersøgelser ved SSG A/S og TI.

Udbedring kan herefter igangsættes indenfor tilbuddets ramme - såfremt det viser sig, at udbedring ikke kan udføres indenfor den accepterede økonomiske ramme, skal undertegnede straks kontaktes. Merydelser accepteres ikke uden forudgående accept fra TRYG."

Den 18/6 2008 undersøgte Teknologisk Institut ejendommen. På baggrund heraf blev der udfærdiget rapport af 5/8 2008. Af denne rapport fremgår bl.a.:

4. 79.908

"**REVNER I MURVÆRK PÅ SYDFACADE & FUGTMÅLINGER …**

1. Indledning

Teknologisk Institut, Byggeri har for Tryg AS ved taksator … undersøgt årsag til revnedannelse ved skråvinduer samt årsag til fugtophobning på sydfacaden med det formål at vurdere årsager til skadernes fremkomst og stille forslag til udbedring heraf.

Det er ligeledes ønsket oplyst, om forholdene adskiller sig fra tilsvarende bygninger.
…
4. Modtagne oplysninger

Huset er opført i 2004 september - november.

Huset fremstod nymalet ved overtagelsen. Malingsproduktet er uvist. Der har periodisk forekommet gule skjolder på sydfacaden.

Der er udleveret følgende tegninger:

- Grundplan over murværk
- Tværsnitstegning A-A,
- Facadetegning mod syd.

…
8. Konklusion

Ud fra de gjorte iagttagelser og modtagne oplysninger er det Teknologisk Instituts vurdering, at revner i stort omfang er forekommet allerede kort efter byggeriets opførelse.

Revner i filtsemørtel, der er overmalet, vil med tiden fremkomme igen.

Revnerne bliver mere synlige med tiden, da smuds og snavs sætter sig i overfladen og dermed får revner til at fremtræde som mørke streger.

Der kunne ikke måles et forhøjet fugtindhold, men afsæt af alger og smuds samt manglende afhærdning af filtsemørtel indikerer, at der givetvis på et tidligere tidspunkt har været et forhøjet fugtindhold. Der ses ikke deciderede afskalninger af filtsemørtel, selvom den ikke har haft ideelle afhærdningsbetingelser.

Revner ved udadgående hjørner vurderes ikke at være forventelige.

Revner ved teglbjælker vurderes heller ikke som værende forventelige i et byggeri fra 2004. Revnerne er formentlig forårsaget af manglende omhu ved udførelsen.

At filtsemørtel endnu ikke er hærdnet vurderes ikke at være forventelig for et byggeri opført sept.-nov. 2004.

9. Udbedringsforslag

På basis af ovenstående anbefales følgende:

Malingslag anbefales fjernet med STS 7M, som er en kemisk afrensningsmetode. Efter malingslaget er fjernet, anbefales det, at murværket efterlades 3-4 mdr, således at filtsemørtel får mulighed for afhærdning.

I mellemtiden kan følgende foretages:

Ved hjørner åbnes murværket, og bindere, der er placeret tættere end 1 meter fra udvendigt hjørne, fjernes. (på begge sider).

Hvor der ellers forekommer revner, foretages der en partiel udbedring heraf ved udfræsning af fuger. Det er vigtigt, at det ved omfugningen sikres, at fugen udfyldes og komprimeres, således at denne er i niveau med murværkets forside. Der foretages efterfølgende partiel filtsning.

Ved overliggere udfræses revner i fuld dybde. Der foretages midlertidige understøtninger, som efterlades minimum 14 døgn efter omfugning har fundet sted.

Såfremt murværket igen ønskes overfladebehandlet, anbefales en silikatmaling med et organisk indhold under 3%."

Herefter sendte selskabets ejerskiftetaksator brev af 8/9 2008 til klageren. I dette brev hedder det:

"**Skadesanmeldelse - opfølgning**

Der foreligger nu rapport fra Teknologisk Institut i forlængelse af besigtigelse af revner og fugtforhold på ejendommens facademurværk. Rapporten vedlægges i kopi.

Der gives hermed dækningstilsagn over den tegnede ejerskifteforsikring til de på side 7 i rapporten nævnte udbedringsforslag vedrørende ejendommens sydfacade.

Der foreslås taget kontakt til murermester med henblik på fælles gennemgang af rapportens konklusioner og efterfølgende prisfastsættelse af udbedringstiltagene.

Blot til orientering kan nævnes, at TRYG har afregnet faktura fra Teknologisk Institut for udarbejdelse af rapporten - forsikringens selvrisiko vil først blive afregnet i forbindelse med udbedringen."

På opfordring fra klageren blev der aftalt ny undersøgelse af Teknologisk Institut vedrørende revner i murværk og løse klinker. Af den herefter udarbejdede besigtigelsesrapport af 10/2 2009 fremgår bl.a.:

"**Indledning**

Teknologisk Institut, Byggeri har for Tryg AS, … foretaget besigtigelse af revnedannelser og fugtophobning i det udvendige murværk d. 14. januar 2009 for herigennem at vurdere årsagerne hertil samt stille forslag til udbedring heraf.

Der er tale om en genbesigtigelse, idet rapporten af 5. august 2008 fra første besigtigelse gav anledning til yderligere spørgsmål.

…

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Byggeris erfaringer fra andre opgaver kan følgende kommentarer gives:

Facaderne generelt

Facaderne har generelt et fugtindhold som vurderes at være højere end normalt.
Det forhøjede fugtindhold kan efter Teknologisk Instituts erfaring fra lignende sager skyldes de mange svindrevner der er i tyndpudsen.

Svindrevner fremkommer i tyndpudsmørtlens tidligere alder, hvor denne endnu er plastisk. Dette ses specielt, hvor der er påført store lagtykkelser med en finkornet mørtel, og kan forværres af en hurtig udtørring af mørtlen, inden denne har opnået væsentlig styrke. Ved nybyggeri, særlig udført i sommerperioden, ses det ofte, at der forekommer fine revner, hvor der lokalt er påført for store lagtykkelser.

Gennem revnerne i vandskuringen trænger der vand ind som opfugter murværk og tyndpudsen. Af fordampningsforsøget ses det, at vandet kan fordampe fra den tyndpudsede overflade, men at det givetvis nedsætter murværkets fordampningsevne på tidspunkter hvor der er minimal energitilførsel. Dette kan være en medvirkende årsag til, at der ses forskellige biologiske vækster.

Alger har vist sig at være vandforbrugende organismer og ikke at have skadelig effekt på murværk.

Årsagen til at mørtlens kalkdel og tyndpudsen endnu ikke er afhærdnet kan ikke fastslås med sikkerhed. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at kalk kun hærdner (carbonatiserer) ved et fugtindhold mellem 0,5 og 7 vægt%. Hærdningsprocessen kræver ligeledes tilgang af kuldioxid for at kalken kan carbonatisere.

Fugerne er partielt ikke forskriftsmæssig komprimeret, da der ses huller og indfarvet tyndpuds i mørtelfuger. Udfyldningsgraden af mørtel mellem teglsten lever i partielle områder i studsfuger ikke op til DS 414 krav om en minimum udfyldning på 75% svarende til lempet kontrolklasse.

Som en følge af ovenstående forhold vurderes følgende:
Der må altid regnes med et større vedligehold på tyndpudset murværk frem for blankt murværk. I dette tilfælde må der regnes med større vedligeholdelse på det tyndpudsede murværk frem for tyndpudset murværk, hvor følgende forhold ikke er til stede:

- Revnedannelser.
- Kalkdelen i både tyndpuds og mørtelfuger er afhærdnet.
- Fuger er forskriftsmæssigt komprimeret.
- Udfyldningsgraden af studsfuger er minimum 75% og der forekommer ikke huller.

Der ses umiddelbart få skader på murværket som følge af det konstaterede forhold.

Revner ved kip ved skrå vinduer

Vandindtrængningen ved sydfacade vinduesparti mod vest kan være forårsaget af at der ikke er indlagt den forskriftsmæssige fugtspærre over vinduet. Fugtspærren kan være manglende over flere vinduer på bygningen.

Da revnedannelsen i den udtagne teglsten kun ses i tyndpudsmørtlen og ikke i teglsten, vurderes årsagen til revnerne fortsat at være mindre konstruktive bevægelser, der har fundet sted kort efter opførelsen af byggeriet.

Korrosionsbeskyttelsen af stålsøjlen, som bærer kipbjælken, vurderes ikke at være tilstrækkelig og lever ikke op til DS 414 krav, da der efter 4 år ses overfladekorrosion.

Revner på bygningens hjørner
Trådbinderne er placeret for tæt på hjørnet i forhold til hvad der er angivet i BYGERFA erfaringsblad 98 05 25, SfB(21), Revner i skalmure og formure fra temperatur- og fugtbevægelser, udgivet i 1998.

Revnedannelsen, som blev undersøgt, ses kun i tyndpudsmørtlen og ikke i selve teglstenen. Dette tyder på, at der kan være tale om bevægelser, mens mørtlen endnu var plastisk og at tyndpudsen er påført i forbindelse med opmuringen.

Løse klinker og revne i gulv i køkken
Årsagen kan ikke på baggrund af de udførte undersøgelser fastlægges med sikkerhed.

Det vurderes, at løse klinker kan være forårsaget af, at fundamenter til skillevægge er ført igennem ved døråbninger. Den forskellige funderingsdybde vil give uensartede sætninger, og som følge heraf vil klinker lagt i disse områder gå løse eller revne.

Årsagen til revnedannelserne langs terrændækket, hvor denne tilstøder skille- og ydervægge med mørtelfuge, kan være forårsaget af svind i betondækket eller temperaturbetingede bevægelser.

Der vurderes at være risici for at fliserne ved mekanisk belastning kan revne som en følge af, at de ligger løse.

Revner langs skillevægge i mørtelfuge er ikke nødvendigvis kritisk, men der kan opstå tryk-spænding i fliser som en følge af temperaturudvidelse af betondæk og fliser. Denne udvidelse kan give tvangsdeformationer. En mere optimal løsning havde været at lægge en elastisk fuge langs skillevægge og ydervægge.

Udbedringsforslag

På basis af ovenstående foreslås følgende:

Gavl på sydfacaden mod vest

- Formur og teglbjælke over vinduer fjernes.
- Der foretages en midlertidig understøtning af toprem.
- Eksisterende stålsøjle fjernes. Vinduerne kan være fastgjort til stålsøjlen. Hvis dette er tilfældet, må der foretages en afstivning af vinduerne, indtil en fastgørelse i den nye stålsøjle er mulig.
- Der indsættes en ny stålsøjle i tilsvarende dimension, som er korrosionsbeskyttet svarende til kategori C4 jf. varmforzinkning med min. 200 gni (forudsætter at stålsøjlen placeres således, at denne ikke er i forbindelse med formuren). Søjlen kan evt. fastgøres i sokkel med limankre.
- Efterfølgende kan den midlertidige understøtning fjernes.

- Gummifuger på vinduets øvre skråkanter fjernes og der indlægges en fugtspærre i form af murpap PF 2000. Denne klæbes i samlinger ved vinduets kip. Løsning er vist principielt i bilag …
- Der oplægges to 2 skifters teglbjælke som skæres i smig ved kip. Bemærk at denne vil syne anderledes end på de øvrige gavle, hvor der er oplagt en 1-skiftes teglbjælke.
- Ved oplægningen foretages der understøtning af bjælkerne i kip i mindst 14 dage. Mens teglbjælkerne er understøttet kan murværket reetableres.
- Tyndpudsning reetableres med hvid indfarvet tyndpudsmørtel.
- Såfremt overfladen ønskes malerbehandlet anbefales en silikatmaling med så lavt organisk indhold som muligt.

Mørtlerne skal have tid til afhærdning mellem opmuring, tyndpudsning og evt. malerbehandling.

Øvrige facader
I områder med revnedannelser må der forventes en større vedligeholdelse, dog ses der få skader på nuværende tidspunkt.

Løse klinker og revne i gulv i køkken
De klinker, som er skrukke uanset hvor der bankes på flisen, vurderes at være så løse, at de kan tages op uden beskadigelse af klinken, ved at fugerne skæres væk og klinken løftes op med fladmejsel.

Efter klinkerne er taget op skal underlaget undersøges for revner. Ses der revnedannelser, som tyder på at stribefundamentet er ført igennem døråbningen, anbefales det, at fliserne eksempelvis nedlægges efter princip beskrevet i bilag …

Fliserne foreslås nedlagt i en dispersionsklæber, hvor der benyttes buttering/floatingmetoden. Dvs. at der både trækkes klæber på flise og underlaget, hvorved det sikres, at der er 100% udfyldt med klæber mellem flise og underlag.

Det kan ikke med sikkerhed garanteres, at der ikke kan forekomme revner på ny, da årsagen ikke er fastlagt."

På baggrund af rapporten sendte selskabets ejerskiftetaksator brev af 13/5 2009 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Skadesanmeldelse - opfølgning**

A. Revnedannelser og fugtophobninger i beboelsens murværk.

Der er tidligere meddelt dækningstilsagn til udbedring af skader i forbindelse med facadebehandling. Der er dog på opfordring fra forsikringstager rekvireret fornyet besigtigelse ved Teknologisk Institut - der blev ved besigtigelse foretaget destruktive indgreb i facade og der er efterfølgende foretaget laboratorieundersøgelser.

Samlet konklusion vedrørende facadebehandling foreligger i form af revideret besigtigelsesrapport 2 dateret 10. februar 2009 fra Teknologisk Institut (ingeniør …)

Besigtigelsesrapport påpeger en række skader omkring ejendommens sydfacade, primært omkring vinduespartier, fugtisolering omkring disse samt mangler ved indmuret stålsøjle.

Besigtigelsesrapport opstiller for sydfacaden en række udbedringsforslag i forbindelse med de konstaterede skader.

Det vurderes, at **der er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det skønnes, at de konstaterede skader nedsætter brugbarheden af bygningen nævneværdigt, hvorfor definitionen af en skade er opfyldt.

Der anmodes indhentet specificeret overslag/tilbud fra reparatører (murer/maler) på udbedring af de af Teknologisk Institut foreslåede tiltag (rapport side 7) - overslag anmodes sendt til min godkendelse.
…
For svindrevner i de øvrige facaders tyndpudsmørtel vurderes der ikke at være tale om et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, hvorfor evt. udbedring af dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

C. Løse klinker og revne i gulv i køkken.

Der er ved fornyet besigtigelse af ovenstående anmeldt forhold omkring løse klinker og revne i gulv i køkken.
…
Der er konstateret løse klinker og revne i fuge ved overgang mellem gang og køkken - ligeledes er der konstateret løse klinker imellem entre og bryggers.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der dels ikke skønnes at være tale om en skade, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt og dels mht. løse klinker er tale om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren rettede herefter henvendelse til advokat, som sendte brev af 8/2 2010 til selskabet. Af advokatens brev fremgår:

"På baggrund af de af Teknologisk Institut udarbejdede rapporter af hhv. 5.8.2008 og 10.2.2009 har min klient ifølge aftale indhentet overslagspris på det omhandlede afhjælpningsarbejde, jfr. vedlagte overslagspris af 7.1.2010.

Med hensyn til løse klinker har jeg noteret mig, at selskabet afviser under henvisning til, at der er tale om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af pkt. 6.2., har tilstandsrapportøren meddelt en karaktergivning på K1 under henvisning til, at klinkegulvet har stedvis hullydende klinker med manglende hæftning til underlag.

Der konstateres enkelte klinker/fliser uden vedhæftning, hvilket vurderes *uden* betydning for gulvets funktion.

Med andre ord - forholdet er alene af kosmetisk karakter og burde derfor have karaktergivning K0.

Med denne bemærkning har min klient i sagens natur ikke tillagt forholdet den vægt, som en K1 normalt burde have tillagt.

Hertil kommer, at det konstaterede forhold, jfr. det anførte i de oven for nævnte erklæringer, er væsentlig udover hvad der måtte forventes, hvorfor selskabet bør/skal dække, da det bestrides, at der alene er tale om kosmetiske forhold, herunder et sædvanligt skadesforløb f.s.v. angår manglende vedhæftning. Forholdet har, som det fremgår af erklæringerne, en anden og mere alvorlig årsag.

På baggrund af ovenstående skal jeg derfor anmode Dem om at revurdere sagen f.s.v. angår dette forhold samt i øvrigt godkende det fremsendte overslag, hvorefter min klient vil foranledige forholdene afhjulpet."

Af det vedlagte overslag af 7/1 2010 fra murerfirma fremgår, at dette omfatter murer-, tømrer-, elektriker- samt blikkenslagerarbejde forbundet med udbedring af de forhold, som beskrives i rapporterne fra Teknologisk Institut. Ifølge overslaget vil arbejdet beløbe sig til 1,5 mio. kr. med moms.

Selskabets taksator skrev til klagerens advokat den 12/3 2010. Af taksatorens brev fremgår:

"**A. Revnedannelser og fugtophobninger i beboelsens murværk.**
Jeg har modtaget Deres skrivelse af 8. februar 2010 i hvilket er vedhæftede overslagspris fra M.B.R. … på kr. 1.500.000,-.

Overslaget kan naturligvis på ingen måde accepteres. Jeg henviser til min skrivelse af 13.maj 2009 til [klageren], i hvilken det fremgår, at den samlede konklusion vedrørende skaderne ved facade, iflg. TI, fremgår af den reviderede besigtigelsesrapport 2 (10. februar 2009) og at dækningstilsagnet omfatter udgifter til udbedring af de af Teknologisk Institut foreslåede tiltag (rapport 2 side 7).

Der ses på ingen måde samhørighed mellem dækningstilsagnet og det fremsendte overslag, hvorfor der anmodes meddelt, om reparatør agter at tilrette overslaget til det angivne dækningstilsagn. I modsat fald påregnes indhentet alternativt overslag fra anden side.

C. Løse klinker og revne i gulv i køkken.
Det fastholdes, at der med hensyn til klinkegulv ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Dels vurderes der som tidligere nævnt ikke at være tale om et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt og dels er der i tilstandsrapport omtalt *hultlydende klinker med manglende vedhæftning* samt *klinker/fliser uden vedhæftning*

Forholdet er anført med K1-bemærkning, som beskriver en **skade** (mindre alvorlig), hvorfor Deres klient har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen og ikke blot betragte det som et kosmetisk forhold."

Klageren advokat sendte herefter brev af 6/4 2010 til selskabet. I dette brev hedder det:

"I ovennævnte sag har jeg med tak modtaget Deres brev af 12.3.d.å. og har noteret mig, at overslagsprisen på det omhandlede afhjælpningsarbejde under henvisning til de af Teknologisk Institut udarbejdede rapporter ikke kan accepteres; uden nærmere begrundelse.

Dette har min klient taget til efterretning, hvorfor min klient vil foreslå, der bliver indhentet 2 tilbud på det omhandlede arbejde af henholdsvis murermester … og ...

F.s.v. angår det anførte i relation til de løse klinker og revner i gulvet skal jeg blot henlede Deres opmærksomhed på, at tilstandsrapportøren netop har bemærket, at forholdet alene var af kosmetisk karakter, hvorfor min klient i sagens natur ikke har haft særlig anledning til at undersøge forholdet nærmere. Kravet fastholdes derfor."

I forlængelse heraf meddelte selskabets ejerskiftetaksator klagerens advokat, at han fuldt ud kunne tilslutte sig forslaget om at indhente to tilbud, men at selskabet ønskede at vælge den ene tilbudsgiver.

Efterfølgende rettede klagerens advokat på ny henvendelse til Teknologisk Institut. Som reaktion herpå modtog advokaten den 2/9 2010 en mail fra en ingeniør, som medvirkede ved udfærdigelsen af de to rapporter fra Teknologisk Institut. Af ingeniørens mail fremgår:

"Jeg har læst begge rapporter igennem på ny for at kunne besvare dig.

1. Der er ikke tale om, at vores rapport af 10. feb. 2009 erstatter rapporten af 10. august 2008. = 20 Vi blev rekvireret 2 gang, som følge af yderligere spørgsmål.

2. I rapporten af 10. august 2008 er der fremsat et udbedringsforslag for sydsiden (dette udbedringsforslag tager dog ikke udgangspunkt i alt hvad der ikke er lavet forskriftsmæssigt skal udbedres). I rapporten af 10. feb. 2009 fremgår det at '*I områder med revnedannelser må der forventes en større vedligeholdelse, dog ses der få skader på nuværende tidspunkt.'* Hvor der er revner er der risiko for fugtindtrængning og deraf fugtophobning, endvidere bevirker den manglende afhærdning af opmuringsmørtlen at der lettere opstår frostskader."

Den 2/9 2010 sendte klagerens advokat en mail til selskabets ejerskiftetaksator. Af advokatens mail fremgår:

"Uht behageligt møde forleden har min klient som aftalt drøftet forholdet nærmere med …, jf. vedhæftede, der bekræfter det tidligere anførte, at den første rapport ikke erstatter den anden, men at der desværre er tale om 2 forskellige skader og at der er reelt tale om nærliggende risiko for følgeskader.

Jeg må derfor på min klients vegne fastholde kravet om afhjælpning af samtlige forhold og skal derfor anmode dig om at bekræfte selskabets dækning tillige omfatter dette."

Selskabets ejerskiftetaksator sendte efterfølgende brev af 28/9 2010 til klageren. Af dette brev fremgår:

"**Skadesanmeldelse - opfølgning.**

Revnedannelser og fugtophobninger i beboelsens murværk (A).

Der er afholdt møde omkring endeligt udbedringsomfang i forbindelse med konstaterede forhold på facader.

Der er tidligere (28. maj 2008) meddelt dækningstilsagn omkring sydvendte vinduespartier, men afvist dækning omkring hårfine revnedannelser ved hushjørner og sålbænke.

Efter gennemgang ved Teknologisk Institut (rapport 1) er der givet dækningstilsagn (8. september 2008) til de på side 7 nævnte udbedringsforslag vedr. sydfacaden. Udbedringsforslag indeholder bl.a. anvisninger til udbedring af afviste forhold omkring hårfine revnedannelser ved hushjørner og sålbænke, hvilket burde være undtaget tilsagnet. Dækningstilsagnet vedstås dog og der bekræftes dækning af de af TI foreslåede udbedringer på **sydfacaden,**

Der er efterfølgende foretaget supplerende undersøgelser af Teknologisk Institut (rapport 2), hvor udbedringsanvisninger til sydfacaden uddybes - der er givet dækningstilsagn (13. maj 2009) til de på side 7 nævnte udbedringsforslag vedr. sydfacaden.

For øvrige facader fastholdes som tidligere nævnt, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, hvorfor evt. udbedring ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. At der i strid med tidligere meddelt afslag er overset, at svindrevneudbedringer på sydfacaden var en del af TI-rapport 1 betyder ikke, at tilsagnet kan betragtes som gældende for alle facader.

Det præciseres i øvrigt at det i TI-rapporter er anført at:

- der ses en revne i tyndpudsmørtelen og ikke umiddelbart i teglstenenes tværsnit
- der må altid regnes med et større vedligehold på tyndpudset murværk frem for blankt murværk
- der ses umiddelbart få skader på murværket som følge af det konstaterede forhold

Derudover har TI-konsulent … d.d. telefonisk bekræftet, at revnedannelser alene ses i tyndpudsmørtelen.

Fine overfladerevner som konstateret ved flere besigtigelser vurderes som nævnt på ingen måde at udgøre en over ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade.

Sammenfattende anbefales at indhente tilbud fra 2 reparatører omkring de af TI anbefalede udbedringer på sydfacaden og alene på sydfacaden."

Den 2/2 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Sammen med det indledningsvis omtalte klageskema har klagerens advokat sendt et klagebrev, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Påstand:**

Selskabet tilpligtes at anerkende og vedstå sit dækningstilsagn vedr. samtlige facader og ikke blot sydfacaden, vedr. bærende stålsøjler ved stuevindue, og at skaderne vedr. bærende stålsøjler ved stuevindue, revner i indvendigt murværk over køkken- og stuevindue samt løse klinker og revner i gulv i køkkenet er en dækningsberettiget skader.

Anbringender:

Til støtte for påstanden vedr. skaderne ved samtlige facader, bærende stålsøjler ved stuevindue, revner i indvendigt murværk over køkken- og stuevindue, gøres det gældende,

at der på baggrund af de konstaterede forhold, jfr. de oven for nævnte erklæringer foreligger nærliggende risiko for skade og følgeskader, udover de i tilstandsrapporten nævnte forhold, hvorfor der foreligger dækningsberettigede skader, og

at selskabet er bundet af sit tidligere meddelte dækningstilsagn.

F.s.v. angår de løse klinker/revner indvendigt gøres det gældende,

at der ikke er tale om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, bilag ... Som det fremgår af pkt. 6.2., har tilstandsrapportøren vurderet de konstaterede forhold uden betydning for gulvets funktion og således forhold af kosmetisk karakter. Klageren har derfor ikke forholdet vægt, hvorfor der er tale om skader væsentligt ud over det i tilstandsrapporten anførte med krav om dækning til følge."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 23/2 2011 bl.a. anført:

"På baggrund af rapporter fra TI og vores taksators besigtigelse er det vores klare opfattelse, at svindrevner i tyndpudsen ikke opfylder forsikringens skadedefinition. Der er ikke tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den omstændighed at der må påregnes større vedligehold af områder med revnedannelser gør ikke, at der er tale om en skade. Endvidere udgør forholdet ikke nærliggende risiko for skade.

Forholdet vedrørende tyndpuds blev allerede afvist af taksator inden TI foretog første besigtigelse af ejendommen, og taksator var ikke opmærksom på, at udbedringen af revner i tyndpuds var med i udbedringsforslaget fra TI og anerkendte ved en fejl udbedring på sydfacaden.

Taksator har efterfølgende stået ved sit dækningstilsagn for sydfacaden men klart gjort opmærksom på, at der er tale om en fejl. Taksators fejl bevirker ikke, at vores kunde er berettiget til udbedring af puds på hele ejendommen.

Der er givet dækningstilsagn til de forhold på ejendommen som jf. rapporter fra TI udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Endvidere har forsikringen betalt de undersøgelser, der er foretaget af TI.

I forbindelse med TI's anden besigtigelse anmeldes forhold omkring løse klinker og revne i gulv i køkken.

I rapport fra TI og i taksators rapport af 13. maj 2009 oplyses, at der er konstateret løse klinker og revne i fuge ved overgang mellem køkken og gang samt løse klinker i overgang mellem entre og bryggers.
…
Årsagen til revnedannelse langs terrændækket vurderes at skyldes svind i betondækket eller temperaturbetingede bevægelser.

Der er således ikke konstateret fejl i konstruktionen, som udgør en nærliggende risiko for skade. Huset er tredelt, og i overgangen er der lagt klinker. Overgange arbejder ofte indbyrdes med det resultat, at der opstår revner og klinker bliver løse. Konstruktionen er uhensigtsmæssig, men forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Tilstandsrapportens pkt. 6.2 om belægninger beskriver stedvis hultlydende klinker med manglende vedhæftning til underlag. I noten til bemærkningen oplyses at forholdet vurderes, at være uden betydning for gulvets funktion. Forholdet har fået karakteren K1.

Punktet i tilstandsrapporten er beskrevet ud fra den byggesagkyndiges besigtigelse den 7. maj 2007, og når forholdet i tilstandsrapporten ikke udbedres, kan der naturligt ske en udvikling af forholdet.

Jf. tilstandsrapportens side 9 beskriver karakteren K1 mindre alvorlige skader og der gøres opmærksom på, at en note er den byggesagkyndiges vurdering og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

Det vil sige, at den byggesagkyndige har bemærket hultlydende klinker og manglende vedhæftning ved sin besigtigelse i 2007, og forholdet er vurderet som en mindre alvorlig skade. I noten har den byggesagkyndige givet sin vurdering af skadeårsagen på baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen. Denne vurdering gør ikke, at forholdet er beskrevet forkert.

Den byggesagkyndiges gennemgang er alene visuel og derfor er skadeårsagen udelukkende vurderet på baggrund af de skader, der var til stede ved besigtigelsen. Det bemærkes at TI heller ikke har konstateret den endelige årsag, men alene har vurderet denne på baggrund af deres erfaring.

Vi finder ikke den byggesagkyndiges karakter for misvisende og bemærker i øvrigt, at der ikke er foretaget nogen form for udbedring af forholdet.

Ejerskifteforsikringen dækker jf. betingelsernes pkt. 4.1 ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Det anmeldte forhold vedrørende løse klinker er derfor ikke dækket af forsikringen.

Efter gennemgang af sagen finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse, og vi skal for god ordens skyld bemærke, at forsikringen ikke dækker advokatomkostninger."

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 29/8 2011 til nævnet anført:

"I ovennævnte forsikringsankesag har klager følgende yderligere bemærkninger.

Det gøres supplerende gældende,

at rapporten fra Teknologisk Institut af 10.2.2009 (bilag …) ikke træder i stedet for rapporten fra Teknologisk Institut af 5.8.2008 (bilag …), men at de to rapporter supplerer hinanden, jf. udtalelse fra de sagkyndige i bilag ...

at Tryg Vestas, ved brev af 8. 9.2008 (bilag …) til klager, har givet dækningstilsagn til de på side 7 i rapport fra Teknologisk Institut af 5.8.2008 (bilag …) angivne udbedringsforslag, hvorfor Tryg Vesta har forpligtet sig til at bekoste de udbedringer, der fremgår heraf.

at afslaget på ejerskifteforsikringsdækning vedrørende hårfine revnedannelser ved hushjørner og sålbænke (bilag …, side 2) er givet ud fra en vurdering af, at der er tale om normalt forekommende forhold i den her omhandlede type murværk, hvilket de to rapporter fra Teknologisk Institut (bilag … og bilag …) netop modsiger.

at svindrevnerne i facadernes tyndpudsmørtel udgør dækningsberettigede skader,

idet den uvildige sagkyndige på side 5 i Teknologisk Rapport dateret 5.8.2008 (bilag …) konstaterer, at '*Disse kan være problematiske - især ved overfladebehandlet murværk, hvor dette kan forårsage et forhøjet fugtindhold.'*

idet den uvildige sagkyndige på side 6 i Teknologisk Rapport dateret 10.2.2009 (bilag …) konstaterer, at

'I dette tilfælde må der regnes med større vedligeholdelse på det tyndpudsede murværk frem for tyndpudset murværk, hvor følgende forhold ikke er til stede:
- revnedannelser.
- Kalkdelen i både tyndpuds og mørtelfuger er afhærdnet.
- Fuger er forskriftsmæssigt komprimeret.
- Udfyldningsgraden af stadsfuger er minimum 75 % *og der forekommer ikke huller.'*

idet der dermed er nærliggende risiko for skade på bygningen, såfremt der ikke foretages denne '*større vedligeholdelse',* hvilket opfylder betingelsen for at yde dækning efter ejerskifteforsikringen, jf. dennes § 3, 3. afsnit,

Idet de konstaterede svindrevner, jf. side 6 i Teknologisk Rapport dateret 5.8.2008 (bilag …), med tiden vil fremkomme igen på trods af overmaling og vil blive mere synlige, hvilket vil nedsætte bygningens værdi,

Idet det ikke er forventeligt af et byggeri opført i sept.-nov. 2004, at flisemørtlen endnu ikke er hærdet, jf. side 6 i Teknologisk Rapport dateret 5.8.2008 (bilag …), hvorfor der også af denne årsag er tale om en dækningsberettiget skade, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes § 3, afsnit 1 og 2.

at revnerne ved bygningens udadgående hjørner, og ved teglbjælkerne udgør dækningsberettigede skader

idet Teknologisk Rapport dateret 5.8.2008 (bilag …), bl.a. konstaterer på side 6, at disse forhold ikke er forventelige i et byggeri fra 2004, samt at revnerne formentlig er forårsaget af manglende omhu ved udførelsen,

idet Teknologisk Rapport dateret 10.2.2009 (bilag …), bl.a. konstaterer, at 'trådbinderne er placeret for tæt på hjørnet ifht. hvad der er angivet i BYG ERFA erfaringsblad 98 05 25, SfB (21), Revner i skalmure og formure fra temperatur- og fugtbevægelser, udgivet i 1998, samt

idet det følger af ejerskifteforsikringsbetingelsernes § 3, afsnit 1 og 2 …

at der vedrørende de løse klinker og revne i køkkengulvet med overvejende sandsynlighed, er tale om en konstruktionsfejl, idet det på side 6 i rapport fra Teknologisk Institut af 10.2.2009 (bilag …) vurderes, at der er tale om forskellig funderingsdybde under klinkerne/køkkengulvet. Dermed vil fliserne vedblive at revne. Der er dermed tale om en dækningsberettiget skade, både fordi der er tale om en konstruktionsfejl, men også fordi dette forhold vil nedsætte bygningens værdi."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

17. 79.908

Nævnet udtaler:

Selskabet har afgivet dækningstilsagn vedrørende sydfacaden. For så vidt angår de øvrige forhold vedrørende facader/murværk finder nævnet det ikke godtgjort, at disse på overtagelsestidspunktet udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Forholdet vedrørende gulvbelægningen findes ikke at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag finder nævnet således ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som i sin helhed findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen