932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.309:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e:

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms udvendige murværk (afskalning af maling og frostsprængninger).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der ikke på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1982, og at klageren overtog ejendommen pr. 26/9 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/8 2007.

Det omtvistede forhold blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 21/6 2011.

En af selskabets skadekonsulenter besigtigede ejendommen den 2/8 2011, hvorefter han sendte besigtigelsesrapport af 14/9 2011 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"**Din anmeldelse**
- Husets vestmur. Malingen skaller af i store flager. Frostsprængninger i murstenene. En murermester og en malermester har uafhængigt af hinanden konstateret, at muren er opfugtet.

**Forhold der er anført i tilstandsrapporten i relation til anmeldte.**
Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten.

**Min vurdering af anmeldte forhold**
Ved besigtigelsen kunne der på beboelsens gavlmur (vestmur) konstateres partielle malings afskalninger, samt afskalninger på ca. 1. snes facadesten forårsaget af frostsprængninger i den forgangne vinterperiode.
Årsagen formodes at stamme fra partielle utætheder i facaden, formodentlig forårsaget af fugtindtrængning opstået ved forskellingen langs taget, eller ved revnedannelser i facadens fuger, da afskalningen begrænses til det synligt afgrænsede område.
…
Det er næppe sandsynligt at forholdet er opstået eller har været tilstede før din overtagelse af ejendommen i 2007, idet forholdet i så fald dels ville være bemærket og gjort notat om af den byggesagkyndige ved sin besigtigelse og gennemgang af ejendommen i august 2007, eller efterfølgende bemærket af dig eller din familie som daglig brugere af ejendommen i perioden/ årene fra overtagelsen i november 2007 til vinteren 2010/2011, i særdeleshed sammenholdt med den strenge vinter 2009/2010 hvor frostsprængninger i murværk var særdeles aktuelt hvis murværket havde været opfugtet, derfor er det nærmest usandsynligt at forholdet er opstået før vinteren 2010/2011.

Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen udelukkende dækker, skader/skadesrisici som var til stede, da du som køber overtog ejendommen i november 2007, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabets skadekonsulent ved brev af 26/10 2011.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, herunder mellem selskabet og klagerens daværende advokat, men der blev ikke herved opnået enighed. I forbindelse med denne brevveksling fremlagde klageren kopi af en mail af 13/9 2012 fra konsulent/diplomingeniør, Teknologisk Institut. Af denne mail fremgår:

"Teknologisk Institut har ved undertegnede foretaget besigtigelse af udvendigt murværk på adressen … d. 3. september 2012

Formålet med undersøgelsen var at undersøge årsag til afskalninger fra malerbehandling og murværk, samt at fremsætte et udbedringsforslag.

**Modtagne oplysninger**
Huset er opført i 1982.
Skorstenen anvendes ikke længere.
Afskalningerne er kommet inden for det sidste år.

**Besigtigelsen**
Billeder er vedlagt mailen.

Der blev gjort følgende iagttagelser:

Der ses afskalninger fra mursten og malerbehandling på vestvendt gavl, samt revnedannelse mellem murværk og mørtelforskellig. Der ses mindre revnedannelse omkring aftrækskanel til friskluft. Se IMG_0679 og IMG_0687

På skorsten ses der revner mellem afdækning og murværk, samt afskalninger fra tyndpuds og mursten. Der ses endvidere en revne mellem skorsten og facademurværk. Se IMG_0684

Mod nordøst ved tag, ses der afskalninger af mursten, samt revnedannelser. Det ses et træ underlag (rødcirkel på billede) for bølgetagplade er i forbindelse med mørtelforskelling/murværk. Skotrenden er afsluttet med en blyinddækning uden fremspring fra murværkets forside. Se IMG_0683

**Vurdering**
Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Instituts erfaringer fra andre opgaver kan følgende kommentarer gives:

Afskalninger fra mursten, tyndpuds, malerbehandling vurderes opstået som følge af vandindtrængning og deraf fugtophobning. Der ses følgende initierende årsag til opfugtningen:

revnedannelser mellem mørtelforskelling og murværk der opstår som følge af fugt og temperaturbetingede differensbevægelser mellem murværk/mørtelforskelling og tagkonstruktion.

Revnedannelser mellem betonafdækning og murværk der opstår som følge af fugt og temperaturbetingede differensbevægelser mellem murværk og betonafdækning.

Revnedannelser i murværk og mørtelforskelling, opstået som følge af fugt og temperaturbetingede differensbevægelser mellem tag og endvidere manglede fremspring på blyinddækning.

Afskalningerne fra murstenene skyldes at disse ikke er frostfaste. Det fremgår af murværksnormen DS 414, 2 udgave 1977, at 'Mursten til facader skal være vejr- og frostfaste' jf. vedlagte.

Det fremgår endvidere af samme murværksnorm, at 'Murværk skal være forsynet med dilatationsfuger i nødvendigt omfang, blandt andet under hensyn til de øvrige konstruktionsmaterialer og andre dilatationsfuger'. Dette er ikke gjort på det aktuelle byggeri, hvorfor der opstår revner. Se vedlagte.

**Udbedringsforslag**
Gavltrekanten bør som minimum ommures med gule maskinsten deklaret frostfaste klasse F2 og anvendelig i eksponeringsklasse MX 3.2. Der vil stadig være risiko for at der kan forekomme afskalninger fra mursten der ikke udskiftes, der skal for at udgå fugtophobning sikres at revner/afskalninger etc. udbedres inden vinteren. Malerbehandling kan fjernes med eksempelvis STS 7M. For at undgå revnedannelsen ved mørtel forskellingen afmonteres den yderste række tagplade mod gavlen. Der opbygges en ny mørtelforskelling, murstenene svummes inden den udlægges. Mørtelforskellingen holdes ca. 1 cm fra tagpladerne og når mørtlen er afhærdnet etableres der en elastisk fuge mellem tagplade og mørtelforskelling.

Murværket kan malerbehandles når mørtelfugerne er afhærdnet og fugtindholdet er under ca. 3 vægt%. Der kan eksempelvis anvendes en silikoneharpiksmaling

Det foreslås at skorstenen nedtages til under tag niveau og facade og tag føres igennem.

På hjørnet mod nordøst fjernes trælægte på murværket. Det mindre stykke bølgetagplade udskiftes med tilsvarende og limes fast til nabopladen med en 1-komponent polyuretan klæbe- og forseglingsmasse. Inddækningen ændres således at, der monteres en løskant med minimum 3 cm fremspring fra murværkets forside. Løse samt frostskade mursten udskiftes med gule maskinsten deklaret frostfaste klasse F2 og anvendelig i eksponeringsklasse MX 3.2."

Den 15/4 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi har fået en uafhængig murkonsulent fra Teknologisk Institut til at besigtige skaderne på vores ydermur; vi har vedlagt hans rapport som bilag nr 1. I sin afsluttende rapport konkluderer han, at skaderne skyldes et sammenfald af flere omstændigheder: en vestvendt ydermur uden noget tagudhæng og blyinddækning til at beskytte mod vejrliget, en uhensigtsmæssig overgang mellem tagkonstruktion af træ og ydermur af mursten (ifølge rapporten burde der være en elastisk fuge til at opfange de forskelligartede bevægelser mellem træ og murværk) og anvendelsen af bløde, ikke-frostsikrede mursten i ydermuren. Det er alle sammen forhold, som var til stede, da vi overtog huset, men som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som vi som almindelige lægfolk ikke har nogen chance for at gennemskue, at de skulle kunne føre til problemer.
I sit afslag fra den 19. dec. 2011 (se bilag …) argumenterer Alm. Brand for, at problemerne først kan være opstået efter vinteren 2009/2010, udfra en begrundelse om, at vinteren 2009/2010 var streng. Vi anerkender ikke denne begrundelse: når afskalningerne skyldes en uhensigtsmæssig konstruktion af ydermuren (jf. ovenstående rapport fra Teknologisk Institut), så var disse forhold også til stede, inden vi overtog huset, idet vi overhovedet ikke har ændret på konstruktionen af taget og den vestvendte væg. Det er ulogisk, at Alm. Brand afslår at dække en skade med den begrundelse, at skaden ikke har vist sig, inden vi overtog huset. Er meningen med en ejerskifteforsikring ikke netop, at den dækker skader, der ikke har vist sig på overtagelsestidspunktet?
Alm. Brand skriver i sit afslag, at '(...) forsikringen udelukkende dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da du som køber overtog ejendommen i november 2007, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.' Den uhensigtsmæssige konstruktion af ydermuren *var* til stede på overtagelsestidspunktet, og Alm. Brands dækningsansvar ophæves ikke af, om en vinter er streng eller ej.
Vi kan ej heller anerkende Alm Brands begrundelse for et afslag på side 2 i samme brev, hvor de skriver, at den slags revner (... ) ikke er ualmindelige. Det er ikke begrundelse for ikke at dække en skade, at den er almindeligt forekommende! Ligesom det direkte er forkert, når Alm. Brand længere nede i samme brev påstår, at skaden ikke nedsætter bygningens værdi (... ) nævneværdigt.:

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
På baggrund af ovennævnte forhold mener vi. at vores ejerskifteforsikring fra Alm. Brand er forpligtet til at dække udbedringen af skaderne på murværket i vores hus."

Heroverfor har selskabet i brev af 13/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Der er enighed om, at der ikke var en skade på overtagelsestidspunktet. På dette tidspunkt fremstod den anmeldte vestgavl uden afskalningen og frostsprængninger.

Tvisten består i, om der på tidspunktet for klagers overtagelses af ejendommen var nærliggende risiko for skade.
…
Teknologisk Instituts udtalelses om, at stenen ikke er frostbestandig er baseret på en visuel besigtigelse.

Idet det var vores skadekonsulents opfattelse, at man ikke visuelt kan vurdere om en mursten er frostbestandig/ikke frostbestandig tog han telefonisk kontakt til Teknologisk Institut.

I denne samtale med Teknologisk Institut oplyste Teknologisk Institut, at den eneste sikre måde de kunne vurdere en murstens egenskaber på, er ved at udtage ca. 1 m2 sten (ca. 60 stk.) og derefter foretage undersøgelser på dem.

Vores skadekonsulent kontaktede derefter klager, idet skadekonsulenten mente, at det var vigtigt for sagen at få fastlagt, om der rent faktisk var tale om en mursten kan tåle frost.

Skadekonsulenten ønskede, at udtage en enkelt sten fra vestgavlen og aflevere den til den teglfabrik som producerede stenen i sin tid.

Vi har nemlig erfaring med, at teglværkerne kender deres egne sten. Såfremt det ikke er en af deres egne sten kan de henvise til det rigtige teglværk. Teglværkerne kender produktionsmetoden og kvaliteten af egne sten og kan derfor med stor sikkerhed give præcise oplysninger om en indleveret sten.

Vi tilbød klager, at vi ville sende murer ud, som ville udtage en sten, sætte en erstatningssten ind, således at muren ikke fremstod med manglende sten. Dette ville ske på Alm Brands regning. Klager var ikke interesseret i, at vi foretog denne undersøgelse.

Så vi står lige nu i en situation hvor Teknologisk Institut efter en visuel besigtigelse sender i en mail hvoraf det fremgår at stenene ikke er frostbestandige. Ved en efterfølgende telefonopringning til Teknologisk Institut oplyses det, at en sådan udtalelse kræver en analyse af 1 m2 sten. Vores efterfølgende forsøg på at opklare dette, ved at sende en sten til teglværket.

Vi ved derfor reelt ikke hvilken type sten der er tale om og hvilke egenskaber husets sten har.

Vi ved dog, at der er tale om en ejendom fra 1982. Det eneste sted på ejendommen hvor der ses disse frostsprængninger er på vestgavlen og de er først opstået i vinteren 2010/2011. På dette tidspunkt har huset været igennem næsten 30 vintre. Vi tvivler derfor på, at der er tale om ikke frostbestandige sten.

Vi mener, at det er vigtigt at sagen undersøges til bunds før den forelægges for nævnet."

Hertil har klageren i brev af 23/5 2013 til nævnet bemærket:

"Vi bliver nødt til at korrigere to misforståelser i Alm. Brands svar fra den 13. maj 2013:

1: Alm. Brand misforstår rapporten fra Jysk Teknologisk Institut på flere afgørende punkter. Rapportens konklusion er ikke, at skaden udelukkende skyldes ikke-frostsikrede mursten. Rapporten konkluderer entydigt, at det er en kombination af uegnede/for bløde mursten **og** en manglende elastisk fuge mellem murværk og tagkonstruktion, der forårsager problemet.

Desuden tog den pågældende murkonsulent, som har udarbejdet rapporten, afskalninger af mursten med hjem, ligesom han på stedet foretog en undersøgelse af mursten ved at dryppe noget væske på dem. Det er derfor ikke korrekt, som Alm. Brand hele tiden anfører, at Jysk Teknologisk Instituts rapport udelukkende bygger på en visuel undersøgelse. Rapporten kostede i øvrigt over 5.000 kroner at få udarbejdet og konsulenten var på matriklen i over to timer (mens Alm. Brands skadekonsulent højst har været fem minutter på matriklen), så jeg kan klart afvise det billede, som Alm. Brand tegner, nemlig at det bare er en mail sendt af en medarbejder, der lige hurtigt har været ude og bese huset. Som det fremgår af rapporten, gik murkonsulenten grundigt til værks og fotodokumenterede de nævnte skader.

Og så vil gerne sætte et spørgsmålstegn ved Alm. Brands metode: man tager telefonisk kontakt til en unavngiven medarbejder hos Teknologisk Institut og anvender hans almene svar, som ikke specifikt har noget med vores hus at gøre; den pågældende medarbejder kender næppe til den konkrete verserende sag og vores problemer med muren. Jeg kan også vende den om: ville Alm. Brand anerkende en bevisførelse, hvis jeg påstod, at jeg havde ringet til en eller anden person, og mundtligt havde han så undsagt sin kollegas arbejde, som han ikke havde kendskab til? Det er simpelthen useriøst! Som minimum må man forlange af sagens parter, at deres bevisførelse og argumenter foreligger i skriftlig form og kan verificeres af den anden part. På den baggrund må jeg bede ankenævnet om at se bort fra denne indvending fra Alm. Brand, idet den er juridisk uholdbar.

2: Vi har ikke sagt nej til at der bliver udtaget en mursten fra vores hus. Vi bad blot assurandøren, der ringede til os, om at sende en anmodning på skrift. Juridisk er det betænkeligt, når flere aspekter i en sag blot foregår mundtligt, da det efterfølgende er umuligt at rekonstruere, hvem der sagde hvad og hvorfor. Vi anførte også mundtligt, at vi var bange for, at Alm. Brand var ved at gøre det til en sag mellem os og et teglværk; altså med andre ord hvis teglværket forventeligt sagde god for deres egne produkter, så ville Alm. Brand blot sige: ja, som vi nu kan se, er der ikke noget i vejen med murstenene, og vi vil derfor ikke dække skaden. Den situation vil vi gerne undgå. Uanset hvad et teglværk måtte finde på at sige om murstenene - og jeg kunne da godt forestille mig, at de ville sige god for deres egne mursten - så må det være en sag mellem Alm. Brand og det pågældende teglværk. I øvrigt undrer det mig, at Jysk Teknologisk Institut kræver, at man udtager 1 m2 mursten, og at Alm. Brand så vil udtage én sten. Hvis man har brug for ca 60 mursten, hvordan kan en sten så bruges som bevisbyrde? Det skylder Alm. Brand at svare på.

Alm. Brand ræsonnerer i deres brev fra den 13. maj over, at der ikke er sket en skade de foregående tredive år, og følgelig skal Alm. Brand ikke dække den skete skade. Jeg forstår simpelthen ikke argumentet! Skal en ejerskifteforsikring ikke netop dække de skader, som skyldes skjulte konstruktionsfejl? Hvis skaden var sket, inden vi overtog huset, var den vel blevet fanget af den bygningssagkyndiges husgennemgang, og så havde Alm. Brand netop ikke skulle dække den! Da huset er købt fra et dødsbo, har vi ingen mulighed for at kontakte den tidligere ejer, men vores nabo har fortalt os, at huset fik nyt tag et par år inden overtagelsen; da skaden netop hænger sammen med manglende elastisk fuge mellem tagkonstruktion og murværk, så kunne skaden jo godt hænge sammen med at der er blevet lagt nyt tag på huset.

Endelig undrer jeg mig over, at Alm. Brand hele tiden sætter spørgsmålstegn ved den skete skade. Der er skallet ca 1 cm af det yderste lag mursten af, skaderne dækker en ganske omfattende areal og sker udelukkende om vinteren, når det er frostvejr (det er der, vi skal feje de afskallede mursten op). Alm. Brand skylder at forklare os, hvordan frostsikrede sten kan skalle af i frostvejr?"

Selskabet har herefter i brev af 19/6 2013 til nævnet anført:

"Henset til klagers bemærkninger i skrivelse af 23. maj 2013, har vi fundet det nødvendigt at genbesigtige ejendommen. Vi vil derfor rekvirere en skadekonsulent (som ikke tidligere har været på ejendommen), som vil kontakte klager for at aftale en dato for en besigtigelse.

Vi er stadigvæk meget interesserede i at få lov til at udtage en sten fra facaden og sende den til teglværket som har produceret denne. Vi anmoder klager om, at vi får lov til at gøre dette i forbindelse med vores besigtigelse.

Der er kun behov for at udtage én sten, idet teglværkerne kender egne sten, deres egenskaber og produktionsmetoder.

Formålet med, at få undersøgt stenen, er ikke for at undersøge stenen for fejl og mangler, men at undersøge hvilken type sten der er anvendt. Om denne sten fra fabrikken side var ment som en sten til udendørs brug, eller der er alene er tale om en bagmurssten eller lignende.

Vi vil derfor overfor klager, venligst anmode om, at vi får lov til at udtage én sten.

Når vi har besigtiget ejendommen igen vender vi tilbage."

En af selskabets skadekonsulenter har herefter på ny besigtiget ejendommen og på baggrund heraf udfærdiget en fotorapport dateret 27/6 2013.

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 7/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

*Beskrivelse af ejendommen*

Der er tale om en ejendom fra 1982. Ejendommens facadesten er massive gule maskinsten. Kvaliteten af stenen er ikke kendt. Gule maskinsten er den type facadesten som en mindst vejrligsbestandig, men bliver stadigvæk hyppigt brugt. At en mursten er gul er på ingen måde en indikation for, at den er mangelfuld og ikke kan tåle frost.

Facademurværket er ikke pudset, men er malerbehandlet direkte på murstenen. Denne type konstruktion kræver hyppigere malerbehandling for at undgå fugt- og vandindtrængning til fugerne, da malingen typisk får hårfine netrevner i overgang til fuger.

Hvis der sker fugt- og vandindtrængning gennem disse hårfine netrevner, vil gavlen blive uhensigtsmæssigt opfugtet. Hvis vedligeholdelsesarbejder i form af malerbehandling forsat undlades, vil der komme flere af disse hårfine netrevner og de eksisterende revner bliver mere udtalte. Herefter vil gavlen være langt mindre modstandsdygtig overfor fugt- og vandpåvirkning.

Selve opbygningen af gavlen bidrager til yderligere komplikationer. Der er ikke udført udhæng ved gavle, og dette øger fugtbelastningen på gavlene. Ydermere har klagers ingeniør konstateret i mail af 13. september 2012.

- Revnedannelser mellem mørtelforskelling og murværk der opstår som følge af fugt og temperatur betingede differensbevægelser mellem murværk/mørtelforskelling og tagkonstruktionen

- Revnedannelser mellem betonafdækning og murværk der opstår som følge af fugt og temperatur betingede differensbevægelser mellem murværk og betonafdækning

- Revnedannelser mellem mørtelforskelling og murværk der opstår som følge af fugt og temperatur betingede differensbevægelser mellem tag og endvidere manglende fremspring på blyinddækning

Som beskrevet af ingeniøren er ovenstående revnedannelser et resultat af den metode som gavlen er opbygget på. Revnerne opstår som en følge af almindelig differensbevægelser, som er fugt- og temperaturbetingede.

Huset er opført i 1982 og det manglende udhæng, er et valg som er fortaget for at give huset et specielt udtryk. Dette valg øger behovet for vedligeholdelse. Der er adskillige huse i området, som er konstrueret tilsvarende, se eksempelvis bilag …

Gavlens opbygning, med det manglende udhæng er opbygget i henhold til de konstruktionsmetoder, som blev benyttet på opførelsestidspunktet. Det var ikke gængs byggeskik at indbygge en zinkinddækning i en sådan type konstruktion. Det var ydermere heller ikke gængs byggeskik at lægge en silikone/elastiskfuge mellem tagplade og mørtelforskelling for at undgå revnedannelser som beskrevet af ingeniøren. Det var ej heller sædvanlig byggeskik, at udføre dilatationsfuger på murflader af den størrelse som der er tale om her.

De revner som er konstateret af ingeniøren, er betingede af den valgte konstruktionsmetode, som er helt i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1982. På en gavl, med manglende udhæng som den omtalte, er det en del af den sædvanlige vedligeholdelse, at eftergå gavlen for revner og udbedre disse løbende for at forhindre unødig fugtindtrængen. Det er ydermere en del af den normale vedligeholdelse at foretage vedligeholdelse af malerbehandlingen.

En konsekvens af manglende vedligeholdelse er, at den fugt som naturligt tilføres murværket kan trænge ind de sædvanlige revner som opstår på gavlen pga. differensbevægelser og igennem de hårfine netrevner i malerbehandlingen, og opfugte gavlen. Yderste konsekvens af denne opfugtning er frostsprængninger svarende til de anmeldte. Der er ikke nogen mursten/puds uanset klasse, som kan tåle en sådan opfugtning.

*Afskalninger på den nederste del af gavlen*

Af det første billede på bilag …, ses den vestvendte gavl i sin helhed. Det kan konstateres, at der både er afskalninger i det øverste del af murværket ved udluftningsristen og der er afskalninger nederst på gavlen ved havelågen.

Før den første besigtigelse blev udført, kørte vores skadekonsulent forbi ejendommen uanmeldt i håb om, at klager var hjemme så besigtigelsen kunne finde sted. Forsikringstager var ikke hjemme, hvorfor besigtigelsen ikke blev gennemført denne dag. Vores skadekonsulent noterede sig dog, at der ved side af havelågen var placeret noget der lignede en europapalle op af gavlen. Vi er af den opfattelse, at denne er medvirkende årsag til den øgede opfugtning i bunden af gavlen. Såfremt klager nærmere kan specificerer hvad der var placeret op af gavlen hører vi gerne nærmere.

9. 84.309

*Afskalning på skorstenen og murværk mod nord*

Der er mindre afskalninger på murværk imod nord og på skorstenen. Årsag vurderes af ingeniøren til at skyldes revnedannelser mellem murværk og afdækning. Hertil skal det bemærkes at skorsten heller ikke er blevet malerbehandlet af forsikringstager.

Afskalningerne på skorstenen skyldes en kombination af manglende malerbehandling og manglende udbedring af sædvanlige differensrevner mellem murværk og afdækning. Skorstenens øgede opfugtning har bevirket at den har fået frostsprængninger.

*Husets øvrige facader*

Der er ikke revner i samme grad på resten af huset. Det vurderes, at facaden imod vest er den mest udsatte, hvilket bekræftes af, at tilsvarende hus på samme vej som forsikringstagers har tilsvarende afskalninger på gavlen mod vest, jf. bilag …

*Den anvendte sten*

Alm Brand har i vores brev til nævnet af 13. maj 2013, argumenteret for hvorfor Teknologisk Instituts udtalelses om murstenens egenskaber ikke kan lægges til grund. Vi har efterfølgende forsøgt, at få undersøgt stenene nærmere, ved at sende én sten til teglværket som har produceret den. Klager har nægtet os muligheden for at undersøge en sten nærmere.

Klager oplyser i brev af 23. maj 2013, at Teknologisk institut var på ejendommen i 2 timer og undersøgte stenene med nogle væsker. Alm Brand kender ikke til nogen metoder, hvor egenskaberne af en mursten kan undersøges visuelt på 2 timer eller ved hjælp af væsker.

Vi skal derfor oplyse, at vi hverken kan eller vil anerkende ingeniørens udtalelse om, at stenene ikke er frostfaste. Vi henviser til argumentation i vores brev af 13. maj 2013 og brev af 19. juni 2013 og nærværende brev og fordi klager har afskåret os muligheden for at undersøge problemstillingen nærmere.

**Konklusion**

Klager oplyser, at de ved deres indflytning i sommeren 2008 lægger mærke til en revne på den vestvendte gavl. Klager oplyser desuden, at vinteren 2009/2010 byder på malingsafskalninger. Ydermere oplyser klager, at vinteren 2010/2011 medfører afskalning/frostsprængning af det yderste lag mursten på vestgavlen (bilag …). På trods af disse observationer gør klager intet, for at udbedre revner eller malingsafskalningen.

Anmeldelsen i denne sag modtages små 4 år efter klagers overtagelses af ejendommen og det er vores opfattelse, at der er direkte sammenhæng mellem frostsprængningerne og den manglende vedligeholdelse fra klagers side.

Frostsprængningerne opstår kun ved den udsatte vestgavl og skorstenen, hvor klager trods observationer om revner i 2008 og afskalninger i 2009/2010 ikke gør noget.

Ejendommen har fungeret siden opførelsen i 1982, hvor huset blev opført og frostsprængningerne opstår først ca. 30 år efter på et tidspunkt, hvor der i flere år har været revner og afskalninger som tillod vandindtrængning i facaden. Disse frostsprængninger er ikke udsædvanlige, hvis man tænker på, at facaden er blevet opfugtede over en periode på flere år.

Vi finder det derfor ikke dokumenteret, at der er tale om mursten, som ikke er egnede til udendørs brug på den konkrete ejendom. Såfremt der var tale om mursten som ikke var frostfaste, ville der kunne konstateres frostsprængninger flere steder på ejendommen og frostsprængningerne ville have vist sig langt tidligere, idet det har været frostvejr mange gange siden 1982.

Desuden har vi vedlagt en udskrift fra hjemmesiden www.bolius.dk. Af denne artikel fremgår det, at det ofte er en dårlig idè at male direkte på facader, der står i ren mur. Det skyldes, at teglstenene og mørtelfugerne har forskellige egenskaber og sugeevne. På facader, hvor fugerne er trukket tilbage (som den konkrete) kan der også opstå fugtproblemer, da der kan ophobe sig fugt i fugerne. Det kan medføre frostsprængninger og at malingen skaller af.

Ydermere fremgår det, at det er vigtigt at malingen er så diffusionsåben som muligt og at malingen skal være vandtæt i forhold til regn og anden påvirkning med vand udefra. Udskriften er vedlagt som bilag …

Vi kender umiddelbart ikke den konkrete malings diffusionstæthed, men vi ved at malingen ikke er vandtæt, fordi den ikke er blevet vedligehold tilstrækkeligt.

Vi finder det ikke dokumenteret, at årsagen til forholdets opståen kan betragtes som en nærliggende risiko skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet årsagen det forholdets opståen skyldes manglende vedligeholdelse fra klagers side.

Afslutningsvis skal det anføres, at der er opført adskillige huse efter samme byggeprincippet i kvarteret. Vi har konstateret nogenlunde samme type afskalninger på vestvendte gavl på tilsvarende huse i kvarteret. Vi har vedlagt bilag …, som viser dette. Der er indbygget en zinkinddækning på det tilsvarende hus, men dette er ikke en oprindelig konstruktion, idet det ikke var gængs byggeskik i 1982, at indbygge en zinkinddækning."

Klageren har i brev af 17/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Vi synes, at ankenævnet i sin afgørelse grundlæggende skal lytte til det eneste upartiske og objektive indlæg, der er i sagen, nemlig rapporten fra Jysk Teknologisk institut udarbejdet af …, murkonsulent & diplomingeniør. Såvel Alm. Brands som vores indlæg er jo i bund og grund præget af, at begge parter har økonomiske interesser i sagen; den eneste der ikke kan beskyldes for at have dette er den føromtalte murkonsulent fra Jysk Teknologisk, der må anses for at være uvildig ekspert på området. Vi vil ikke gentage hans konklusioner her, blot henvise til selve rapporten og vores brev fra den 23. maj d. a.

Det nye aspekt ved Alm. Brands brev fra den 9. august 2013 er, at selskabet for første gang anerkender murkonsulentens konklusioner; Alm. Brand foretager så bare det kunstgreb, at de lægger et lag ovenpå, som angiveligt skulle bestå i vores manglende vedligeholdelse. Denne manglende vedligeholdelse fra vores side skulle ifølge Alm. Brand være årsagen til murens afskalning. Til det punkt har vi følgende bemærkninger:

- Hvis den egentlige årsag er vores påståede manglende vedligeholdelse, hvorfor nævner murkonsulenten så ikke dette forhold med eet eneste ord i sin rapport?
- Hvordan kan Alm. Brand konkludere, at huset ikke er ordentligt vedligeholdt i perioden fra vinteren 2007/2008 til skadesanmeldelse i juni 2011, uden at have beset huset i denne periode?
- Hvis det virkelig skulle passe, at huset var manglende vedligeholdt, hvorfor nævner Alm. Brands egen forsikringskonsulent … så ikke dette forhold i sin afvisning af at dække

skaden fra den 11. september 2011? Det ville da ellers være en relevant oplysning i forbindelse med en afvisning.

- Vil Alm. Brand venligst redegøre for, hvad det er for en type mursten, der kun kan modstå det danske vejrlig, hvis de løbende får påført et lag maling? Vi har forelagt konklusionen for to murermestre, og de har aldrig hørt om en sådan type sten. Enten er en mursten frostfast eller også er den ikke. Der findes ikke på det danske marked mursten, der kun bliver frostfaste, når de bliver påført et lag maling.
- Skal vi vedligeholde en mur, mens der pågår en løbende sag? Vi har netop ikke rørt ved muren, så længe sagen stod og står på af frygt for, at Alm. Brand så ville påstå, at vi havde gjort et eller andet forkert. Og på den baggrund er muren selvfølgelig ikke ordentligt vedligeholdt på nuværende tidspunkt, men den manglende vedligeholdelse af muren skyldes altså den pågående sag, som Alm. Brand i flere omgange har trukket unødigt i langdrag.
- Betyder det så, at samtlige husejere på …, som har haft det samme problem, ikke har vedligeholdt deres huse ordentligt?

Vi må således forstå Alm. Brands nye påstand som endnu et (af mange) forsøg fra Alm. Brands side på at slippe for at påtage sig deres ansvar. Og kan i øvrigt undre os over, at et forsikringsselskab kan få lov til at slippe af med så mange forskelligartede bortforklaringer (hvis man gør sig den umage at læse korrespondancen igennem, siden sagen startede, så vil det fremgå, at Alm. Brand hver gang fører et nyt argument i felten; i starten var afslaget således begrundet i, at skaden faldt under en bagatelgrænse! Er selskabet ikke forpligtet på at holde sig til sandheden?)

Alm. Brand nævner i sit brev fra den 7. august 2013, at forsikringen er tegnet 'uden ulovlighedsdækning'. Vi har tegnet den mest omfattende forsikring, vi overhovedet blev tilbudt af ejendomsmægleren. Ifølge ejerskifte-policen er det slet ikke muligt at tegne denne type forsikring, fordi der var tale om et dødsbo (jf. policens afsnit 3, side 6 øverst). Dette forhold har Alm. Brand været bekendt med.

For en god ordens skyld: vi har stadig absolut intet imod, at husets mursten bliver undersøgt nærmere. Vi synes faktisk, det er en rigtig god ide at gøre det. Vi vil bare gerne have, at det er en uvildig instans, der undersøger stenene nærmere og har foreslået Alm. Brand at lade Jysk Teknologisk (eller anden uvildig instans) stå for en sådan nærmere undersøgelse. Alm. Brand har ikke ønsket dette, men har insisteret på, at man kunne ville sende en sten til et teglværk, som vi i denne sammenhæng ikke kan opfatte som en uvildig instans.

Vi står uforstående overfor, at Alm. Brand kan blive ved med at påstå, at stenene er frostsikrede, når stenene rent faktisk rasler ned. Mursten i en ydermur kan ikke undgå en vis grad af opfugtning, pointen med en frostfast mursten er så netop, at stenen ikke sprænger i frost på trods af denne uundgåelige opfugtning.

Jeg har været meget i tvivl, om jeg overhovedet skulle nævne det følgende forhold, fordi jeg synes, det er så latterligt, men nu tager jeg det altså alligevel med. Alm. Brand hænger bl.a. deres konklusion om vores mangelfulde vedligehold af vores hus op på den kendsgerning, at assurandøren en dag, han kørte forbi huset, så en palle stå lænet op af muren (sic!)! Jo, jeg modtog en palle med brænde i forsommeren, og pallen stod lænet op af husets mur et par dage, inden jeg fik skilt den ad. Jeg synes ærligt talt, at dette med al tydelighed viser, at Alm. Brand er ude på et overdrev og har en ualmindelig dårlig sag; at en husejer læner en palle op af huset et par dage, skulle det være et bevis for manglende vedligehold og skyld i en opfugtning af den nederste del af muren? Det er virkelig langt ude.

Mht artiklen fra bolius, der handler om det uhensigtsmæssige i at male direkte på en mur, kan vi tilføje, at det står i ejendommens servitutter, at alle ydermure skal være malet hvide. Det kan godt være, det er en dårlig ide, men vi er altså tvunget til det - i lighed med alle de andre huse på vejen. Og som Alm. Brand anfører: flere af husene har haft lignende problemer, og de boligejere vi har talt med og som er flyttet ind for nylig, har typisk fået det dækket via husets ejerskifteforsikring.

Vi må altså afvise forsikringsselskabets påstand om, at skaderne på muren skulle være betinget af manglende vedligehold, idet vi henviser til den uvildige rapport fra teknologisk institut og forsikringsselskabets egen besigtigelse af huset i 2011. Vi fastholder derfor, at skaden er opstået som et resultat af anvendelsen af uhensigtsmæssige mursten i en uhensigtsmæssig konstruktion uden beskyttende udhæng. Og henviser til at ejendommen har fået nyt tag et par år inden vi overtog den, og dette kan forklare revnedannelsen mellem tagkonstruktion og murværk. Begge de nævnte forhold var til stede, da vi overtog ejendommen og falder således ind under ejerskifteforsikringens dækningsansvar (jf. policens pkt. 9.2)."

Efterfølgende er selskabet og klageren kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

**9.1.**
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, revnedannelser, 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. 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**9.2.**
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
…
- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1."

13. 84.309

Nævnet udtaler:
Ifølge de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser giver forsikringen ret til dækning af skader og skaderisici, som var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at ejendommens murværk på overtagelsestidspunktet i 2007 fremstod uden afskalninger og frostsprængninger. Det omtvistede forhold vedrørende ejendommens udvendige murværk blev efter det oplyste anmeldt til selskabet i juni 2011, hvilket således er ca. 4 år efter overtagelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at det af den fremlagte mail af 13/9 2012 fra Teknologisk Institut fremgår, at "Afskalningerne er kommet inden for det sidste år".

Efter en samlet vurdering finder nævnet det ikke med den fornødne sikkerhed godtgjort, at der er tale om mursten, som er uegnede til udendørsbrug, idet ejendommen tilsyneladende har stået uden frostsprængninger siden opførelsen i 1982. Det bemærkes i den forbindelse, at klageren har afvist at lade selskabets skadekonsulent udtage en sten fra vestgavlen med henblik på indhentelse af nærmere oplysninger om stentypen fra det teglværk, hvor den er produceret.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har lagt til grund, at det omtvistede forhold er betinget af den valgte konstruktionsmetode, som må antages at være i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Der er ikke under sagen fremlagt dokumentation, der godtgør, at klageren har foretaget den nødvendige vedligeholdelse siden overtagelsen. Forholdet må således antages - i hvert fald i et vist omfang - at være forværret af klagerens manglende vedligeholdelse i perioden forud for anmeldelsen.

På baggrund af ovenstående samt det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade i ejerskifteforsikrin-

gens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund