Ankenævnet for Forsikring

935/14

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.795:

xxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på murværket.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller indebar en nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/6 2003. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
...				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Der er huller i fuger ved tagnedløb mod nordøst."*

2. 84.795

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 24/7 2013, fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

I efteråret 2012 opdager vi nogle større revner i murværket på den sydlige gavl. Vi får en murer og en byggesagkyndig fra ... ud og vurdere revnerne, og de finder at murbinderne er rustne. ... fra ... mener, at dette er en sag for vores ejerskifteforsikring, og udarbejder et besigtigelsesnotat. Vi anmelder sagen og fremsender besigtigelsesnotatet til TopDanmark.

Taksator ..., TopDanmark besigtiger skaderne på huset. Vi får afslag på vores skade. Vi klager over dette afslag, da vi mener, at det er materialernes kvalitet, som er grund til skaden, og at vi ikke kunne have forudset og udbedret en skjult fejl i konstruktionen. Vi mener i øvrigt også, at det forringer værdien nævneværdigt af vores hus, da vi ikke kan sælge huset med denne nu synlige skade.

TopDanmark ved ... afviser at ændre deres afgørelse. Vi tager derfor kontakt til ..., da vi ønsker en yderligere vurdering. De mener også, at skaderne på huset skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da der har været en skadesrisici ved huset, da vi overtager huset, idet de forkerte materialer er brugt. I følge vores tilstandsrapport er der ingen huller i fugerne, og derfor heller ikke et behov for at reparere fugerne. Igen har vi ingen mulighed for at mistænke, at huset kan være bygget med forkerte materialer, som kan have skadesrisici.

Vi har siden vores sidste afslag fjernet fugerne på den anden gavl, og har fundet at alle murbinderne er rustne. Dvs. at begge gavle har samme problem, og vi forventer at langsiderne også lider under forkert materialevalg. Vi har igen taget kontakt til Bolius..., som har forsøgt at få Topdanmark til at mødes, så skaden kan besigtiges igen. Dette har Topdanmark også afslået.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi mener, at Topdanmark skal indse, at vi har forsikret huset mod skaderisici, som er sket før vores overtagelse af huset, og som vi ikke har kunne forudse. Vi mener, at vi er dækket af vores ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 6/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Her får I vores oplevelse af sagsforløbet**
Klager anmeldte 10. september 2012, at der var sætningsskader på ydervægge. Den 15. november 2012 besigtigede vores taksator ejendommen og den 5. december 2012 afviste vi at dække det anmeldte forhold, idet vi ikke fandt, at forholdet var til stede ved overtagelsen i 2003, herudover lagde vi vægt på, at skadebegrebet ikke var realiseret.

Den 25. januar 2013 rettede klager henvendelse til selskabets kundeklageansvarlige da de ikke var tilfredse med taksators afgørelse.

Ved mail af 11. februar 2013 fastholdt den kundeklageansvarlige vores afvisning. Vi hørte først fra klager via klagen fra Jer.

Her får I vores syn på sagen
Vi har ved vurderingen lagt til grund, at klager overtog huset den 1. august 2003, hvor de samtidig tegnede en udvidet ejerskifteforsikring.

3. 84.795

Hvad angår porøse mørtelfuger og murbindere mener vi ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at det fremgår af vilkårene for ejerskifteforsikringen, at den alene dækker skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Vi finder således ikke, at kunne lægge til grund, at fugerne var så porøse og binderne så rustne, som der beskrives i rapporten fra ..., på overtagelsestidspunktet.

Det følger af vilkårenes pkt. 4 A for ejerskifteforsikringen, at forsikringen dækker skader/-skaderisici, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

4 A Hvilke skader dækker forsikringen
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at klager overtog huset i 2003, og at klager først anmeldte skaden i september 2012, dvs. ca. 9 år efter overtagelsen, det har således formodningen imod sig, at skaden var til stede da klager overtog ejendommen.

Vi har herved desuden tillagt det en vis betydning, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten kun har nævnt, at der er huller i fuger ved tagnedløb mod nordøst.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at fuger ligesom alle andre bygningsdele løbende skal vedligeholdes.

Vi kan forstå på taksator, at klager ikke i deres ejertid har vedligeholdt fugerne. Vi mener, at der er tale om en almindelig vedligeholdelsesopgave, som påhviler enhver husejer.

Vi kan i den anledning oplyse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes udløb af sædvanlig løbetid, jf. vilkårenes pkt. 5 H.

5 H Hvilke skader dækkes ikke?
5 H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

På ovennævnte baggrund kan vi desværre ikke tilbyde, at dække det anmeldte forhold.

Uanset om det måtte blive lagt til grund, at forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet, mener vi desuagtet ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at huset på klagers overtagelsestidspunkt var ca. 40 år.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at skaderne på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 4 B.
...
Der er ikke tale om et ulovligt forhold

4. 84.795

Vi har ved vores gennemgang af sagen vurderet om, der er tale om et ulovligt forhold, at murbinderne er udført i sort stål og således i risiko for at ruste, hvilket ikke er tilfældet, jf. vilkårenes pkt. 20 A.
...
Da huset blev opført i 1963 og tilbygget i 1977 var der ikke krav i bygningsreglementet om, at bindere skulle udføres i galvaniseret stål, dette krav blev først indføjet ved bygningsreglementet fra 1995, på den baggrund er der således ikke tale om et ulovligt forhold.

I har afgjort lignende sager
Vi henviser til kendelsen 68.710, der ligeledes omhandlede porøse fuger i en ejendom opført i 1969.

I sagen fandt I, at fuger måtte anses som sædvanligt forekommende, hvorfor klager ikke fik medhold.

Vi henviser endvidere til kendelsen 75.081 vedrørende rustne murbindere, i en ejendom opført i 1970, hvor I ikke fandt, at rustne murbindere udgjorde en dækningsberettigende skade.

Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for forsikringen."

Af besigtigelsesnotat af 11/10 2012 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**Iagttagelser:**

Formur er opført i røde blanke tegl, og efter opmuring er fuger udskrabet som slutfuge. Der er altså ikke udført nogen ekstra fugemasse for lukning af fuger. Fuger er heller ikke trykkede.

Opmuringsmørtlen var ret let afskrabelig med en finger og mørtlen er en kalkmørtel uden noget særlig cementtilsætning.

Formur viste sig med en del fine vandrette flækrevner, hovedparten mindre og små hygroskopiske revner. Hver 3. eller hver 4. fuge var dog med noget tykkere flækrevner i tykkelse op til næsten 1 mm.

Desuden sås de lodrette studsfuger hyppigt med manglende udfugning. Den lidt ringe fyldning af studsfuger anses at skyldes hastværk med byggeriet.

Ved de lidt tykkere flækfuger blev der foretaget et sæt udkradsninger af mørtel, og der blev konstateret den ene flig af nogle murbindere. Fligene var stærkt rustopkvællede. Det kunne ikke afgøres, om binderjern oprindeligt har været galvaniserede eller i sort jern, men det forekommer ikke umiddelbart sandsynligt, at de har været galvaniserede.

Rusttykkelse af bindere i formur forekom i tykkelse 2-3 mm over og under bindere.

Det anses for sandsynligt, at de nu konstaterede flækrevner i liggefuger skyldes disse rustopkvælninger, der får bindere til at svulme op og løfte hele murværket.

5. 84.795

Vurderinger:

Årsag til at teglstensskifterne løfter sig anses at være rustopkvælninger ved bindejern.

Den udførte mørtel er meget porøs og fugtsugende, og indtrængende fugt angriber i det aggressive kalkmørtelmiljø binderjernene.

Hulmursisoleringen med Leca fyld behøver ikke at give ekstra aggressivitet, men såfremt der er åben adgang - mere eller mindre - mellem jern og leca, bliver miljøet for binderjern ekstremt aggressivt.

Er murbindere desuden leveret i sort stål, er der ingen beskyttelse af disse bindere.

Det er denne proces der er i fuld gang, og når stenene løftes op, bliver der fri og uhindret adgang for fugt til nye angreb på jern, og processen accelererer."

Selskabets taksator anførte i brev af 5/12 2012 i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen bl.a.:

"**Konklusion**

Vandret revne
Det er vores vurdering at den vandrette revne i gavlen skyldes at murbindere er udført i ikke-korrosionsfast materiale hvilket var almindeligt anvendt frem til 1980.
...
Forholdet nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Det er desuden ikke sikkert at forholdet var tilstede ved overtagelsen af ejendommen for godt 9 år siden.
Forholdet kan derfor ikke dækkes af forsikringen.

Mørtelfuger
Mørtelfugerne vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1963 og 1977.
...
Mørtelfuger kræver en løbende vedligeholdelse, dette vurderes ikke at være gjort siden opførelsen.
Forholdet består alene af sædvanligt slid og bygningsdelens manglende vedligeholdelse samt udløb af materialers sædvanlige levetid.
Forholdet kan derfor ikke dækkes af forsikringen."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af murværket.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

6. 84.795

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5
Hvilke skader dækkes ikke
...
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
...
20
Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold vedrørende rustne murbindere og porøse mørtelfuger, herunder at murbinderne ikke er udført i et korrosionsfast materiale, med henvisning til, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1963 i almindelig god vedligeholdelsesstand eller indebar en nærliggende risiko for skade. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren først konstaterede revner i murværket ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen.

7. 84.795

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand