Ankenævnet for Forsikring

Den 6. maj 2015 blev i sag nr. 86213:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for rustne murankre og revner i husets facader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/1 2013. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	1965	1	147	30	0	177	0
1	B	*Garage/udhus*	1965	1	22	0	0	0	0
2	C	*Garage/udhus*	-	1	27	0	0	0	0
4	D	*Drivhus*	-	1	3	0	0	0	0

…

2. 86213

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ ABC

Bygning litra A: Murværk over kældervindue mod øst og mod syd samt murværk mod nordvest er besigtiget begrænset p.g.a. beplantning. Sokkel mod vest ved terrasse er ikke besigtiget. Indbyggede tagnedløb er ikke besigtigede. Tagkonstruktion er ikke besigtiget. Gulvafløb under vaskemaskine i kælder er ikke besigtiget. Vægge bag panelbeklædning i vindfang samt i kælderværelse er ikke besigtigede.
Bygning litra B: Murværk i skel mod øst er ikke besigtiget p.g.a. manglende adgang. Fælles læmur i skel mod nordøst er besigtiget begrænset p.g.a. beplantning.
Bygning litra C: Indv. væg mod vest er besigtiget begrænset p.g.a. beplantning.
Der kan omtalte steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Enkelte udfaldne fuger i murværk mod øst, nord, syd og vest. Endvidere enkelte borede huller i væg til højre for terrassedør i udestue.
	K1	Mindre revne i murværk ved ventil i murværk mod øst ved læmur. Endvidere mindre vandret og skrå revne i murværk mod vest mod læmur.
	K2	Hul i murværk om udv. vandhane i gavl mod øst. Endvidere beskadiget sten ved kontakt. Rust på indmuret jern i murværk mod vest mod læmur/udestue.
	K2	Mindre revne i pudset murværk ved overligger over kælderdør. Endvidere revne i underside af overligger.
	K2	Fugtskjolder på facademur mod vest ved plantekasse i udestue.
2.7 Andet :Murrem.	K1	Manglende tætning i murremssamling i gavl mod øst.
3. Vinduer og døre		
...		
3.3 Fuger	K1	Revnede og udfaldne mørtelfuger om vinduer mod øst samt om vinduer og dør mod nord og terrassedør mod vest og syd.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Puds på sokkel/kælderydervæg, kældertrappevange og lyskasse mod øst er ikke ført under terræn. Endvidere afskallet puds på sokkel mod nord og syd. Enkelte tynde revner i puds på sokkel mod øst, nord og vest.
...		
B Garage/udhus		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Løse sten i rulskifte mod udhæng til venstre for port. Endvidere flere udfaldne fuger i murværk mod nord, vest og syd.
	K1	Enkelte udfaldne fuger i murværk mod nord, syd og vest.
	K1	Afskallet puds på underside af døroverligger.
2.3 Læmure	K1	Enkelte udfaldne fuger i fælles læmur i skel mod nordøst. Endvidere enkelte revner i sokkelpuds.
	K2	En del udfaldne og løse fuger i læmur imellem bolig og garage. Endvidere en del frostskadede sten i murværket.
3. Vinduer og døre		

3. 86213

…

	3.3 Fuger	K2	Revnede og udfaldne mørtelfuger om port og dør.

…

	4. Fundament/sokler		
	4.1 Udvendigt terrænfald	K2	Terræn er generelt ført for tæt mod murværk mod, nord, vest og syd samt mod læmure mod hhv. nordøst og imellem garage og bolig. Der skal min. være 10 - 15 cm fri sokkel. Endvidere falder terræn mod bygning mod syd.

…

C	**Garage/udhus**		
A. Primære bygningsdele			

…

	2. Ydervægge		
Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
	2.1 Facader/gavle	K2	Udfaldne fuger samt frostskadede sten i gavlmur mod vest. Endvidere løs sten i rulskifte mod tag.

Ejendommen blev solgt af et dødsbo. Sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten er ikke udfyldt.

Klageren har i klageskemaet af 10/5 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Den 1. maj. 2013 overtog jeg ejendomme på … , som er et 1-families hus i et parcelhus område. Efter overtagelsen fandt ud af, at der var skader i murværket, forsaget af indmuret jernanker. Skaderne var ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og jeg rettede derfor henvendelse til Alm Brand, med henblik på, at få skaderne dækket af min ejerskifteforsikring. Jeg havde ved samme lejlighed taget kontakt til en civilingeniør, for at få hjælp til at beskrive skaderne.

Alm Brand var herefter ude og besigtige skaderne, hvor også min civilingeniør og jeg selv deltog. Alm Brand sendte efter besigtigelsen deres redegørelse, hvor de afviste forholdet. Der kørte herefter en kort korrespondance mellem Alm Brand og min Civilingeniør, hvor Alm Brand fast holdt deres afvisning af skaderne, med forskellige argumenter.

Efter Alm Brand fastholdte deres afvisning, klagede jeg til deres egen klageinstans, som også afviste skaderne.

Jeg har i mellemtiden været nødt til, selv at udbedre skaderne, da jeg var i gang med at renovere huset, og skaderne stoppede fremdriften.

Skaderne er dokummenteret ved billeder m.m.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne opnå, at skaderne bliver dækket af ejerskifte forsikringen."

Selskabet har i brev af 26/5 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
<u>Revnerne</u>

De anmeldte revner i facaden er så tynde, at de ikke er konstaterbar på nærbillederne af facaderne, jf. bilag 5, side 3 og 4.

På tidspunktet for husets overtagelse nødvendiggjorde revnerne ingen form for vedligeholdelse, fordi de var så ubetydelige.

Revnerne er desuden beskrevet i tilstandsrapporten.

Murankre
Klagers rådgiver oplyser følgende om murankrene, se bilag 5:

Uanset om stålankre er ubehandlede eller galvaniserede, vil de med tiden korrodere pga. det aggressive miljø i murværket. Dette gælder hele ankeret, men især i formuren, pga. større fugtindhold. Dette er grunden til, at der siden 1984 har været anvendt rustfri jern i murværk.

Vi er enige med klagers rådgivers udsagn. Alle stålankre, uanset om de er ubehandlede eller galvaniserede, vil korrodere med tiden. Klagers ejendom er fra 1965, så murankrene var på overtagelsestidspunktet er ca. 48 år. Det er derfor helt sædvanligt, at der kan konstateres rust ved disse.

Når jern/stål ruster, så udvider det sig. Når jernet udvider sig, så opstår der revner som beskrevet i tidligere afsnit.

Da klager overtog huset, var hverken rust eller revner at betragte som skader. Hverken rust eller revnerne var i en tilstand som nødvendiggjorde indgriben. Revnerne var papirstynde og murankrene i så god stand (alderen taget i betragtning), at vedligeholdelse af disse blot kunne indgå i almindelige fremtidige vedligeholdelsesarbejder af ejendommens facader.

Klagers rådgiver oplyser, at såfremt der ikke gøres noget ved de rustne murankre, da vil der være risiko for at taget på huset flyver af (bilag 9), og at rustne murankre skal have karakteren K2 i tilstandsrapporten.

En K2 skade er en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Murankrene er ca. 48 år gamle og har tæring, men med almindelige løbende vedligeholdelse kan disse holde mange år endnu. Der henvises til bilag 13, hvor det ses, at der alene er en overfladiske tæring af murankrene. Der er ikke tale om en bygningsdel, der svigter indenfor overskuelig tid, hvorfor de ikke skulle være nævnt i tilstandsrapporten med en K2.

Klagers ændring fra blank murværk til pudsede facader
Den eneste årsag til at revnerne blev opdaget, er fordi klager ønsker at ændre ejendommens udseende fra blank murværk til et pudset hus.

Før klager kunne komme videre med sin planlagte ændring, var det derfor essentielt at få gjort noget ved de tærede murankre.

Normal vedligeholdelse af sådanne murankre gøres ved, at fjerne puds og sten omkring den indmurede del af murankeret og overfladebehandle den indmurede del, se bilag 5, side 4.

Klagers rådgiver sætter spørgsmålstegn ved denne vedligeholdelsesmetode. Klagers rådgiver skriver i bilag 6:

Hvis ankeret skal males som en del af den almindelige vedligeholdelse, vil det kræve at muren omkring ankeret blev fjernet og hele ankeret blev malet. Dette er et voldsomt indgreb i et murværk, og ville kræve en omfattende afstivning for, at føre dette korrekt.

Klagers rådgiver forudsætter, at hele ankeret skal males. Det er alene den indmurede del, som i forbindelse med vedligeholdelse skal behandles. Vi henviser til bilag 12, hvor vi ser billeder af klagers ejendom, hvor klagers rådgiver har åbnet op flere steder i muren, uden nogen form for afstivning. Som det fremgår af billederne, kan man sagtens åbne op enkelte steder uden der er behov for afstivning.

Klagers rådgiver vælger at udskifte alle de oprindelige murankre til murankre i rustfri stål, idet disse har længere vedligeholdelsesintervaller og er en mere moderne måde at udføre forankringen på, hvilket er en fordel på et pudset hus.

Konklusion

De papirtynde revner i muren er ikke skader i forsikringens forstand, og de er desuden nævnt i tilstandsrapporten. De tærede murankre skal ikke nævnes i tilstandsrapporten med en K2, da disse ikke er skadet og fordi der ikke er risiko for svigt inden for overskuelig tid. De tærede murankre kræver ingen form for akut udbedring, men skal blot indgå som en del af den almindelige del af vedligeholdelsen af facaderne."

Klagers rådgiver har i brev af 10/6 2014 til nævnet heroverfor bemærket:

Alm. Brand's brev	**Vores kommentar**
De anmeldte revner i facaden er så tynde, at de ikke er konstaterbar på nærbillederne af facaderne, jf. bilag 5, side 3 og 4.	Der er vedhæftet et billede af revnerne.
På tidspunktet for husets overtagelse nødvendiggjorde revnerne ingen form for vedligeholdelse, fordi de var så ubetydelige.	Uenig - Revneåbningerne i facaden på 1-2 mm er ikke ubetydelige og bør udbedres for at sikre en tæt klimaskærm
Revnerne er desuden beskrevet i tilstandsrapporten.	Uenig — Den vandrette revne ca. 70 cm nede af muren og hvorfor den er der, er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. At revnen er tilstedeværende skriver Alm. Brand selv i deres brev af 4. juni 2013: Ved besigtigelsen blev jeg forevist husets facader generelt. Der kunne konstateres revner i fuger partielt på vægfladerne. Revnerne er dog mest udpræget i det skifte hvor murankre er indmuret, ca. 70 cm. under overkant af murværk

	…
Revner er papirtynde	Jf. vedhæftede billede er revnen 1-2 mm tyk
Der henvises til bilag 13, hvor det ses, at der alene er en overfladiske tæring af murankrene.	Jf. vedhæftede billeder ses der tydelig korrosion af murankrene, og det er vurderet at ca. 80 % af tværsnittet er rustet væk.
Normal vedligeholdelse af sådanne murankre gøres ved, at fjerne puds og sten omkring den indmurede del af murankeret og overfladebehandle den indmurede del, se bilag 5, side 4.	Dette udbedringsforslag forstås stadig ikke, hvordan det skal gøres i praksis. Har aldrig set det foretaget, selv om det efter Alm. Brands udsagn er "almindelig" vedligeholdelse.
Klagers rådgiver forudsætter, at hele ankeret skal males. Det er alene den indmurede del, som i forbindelse med vedligeholdelse skal behandles. Vi henviser til bilag 12, hvor vi ser billeder af klagers ejendom - hvor klagers rådgiver har åbnet op flere steder i muren uden nogen form for afstivning.	Hele ankeret skal males, da det er aggressiv miljø i hele muren og ikke kun den del som er muret inde. Dette ses også af de vedhæftede billeder af ankrene, hvor det er hele er korroderet, og ikke kun den indmurede del. Hvis muren åbnes omkring ankeret og denne blev behandlet som beskrevet af Alm. Brand, så skal ankeret spændes op igen efter reparation af muren, for at forankre/afstive konstruktionen. Opspændingen sker med bolten oven på remmen. Denne er tilgængelig ved enten at tage loftet ned inde i huset og ødelægge dampspærre mm. Eller lave hul i taget og gå igennem dette, eller tage tagudhænget ned og fjerne det fugede og skruede vindbræt i mellem spærene.

Selskabet har i brev af 24/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

> ”Vi finder det ikke dokumenteret, at murankre er svækkede som beskrevet af klagers rådgiver. Vi mener forsat, at murankrene er som man må forvente, vi henviser til vores brev af 26. maj 2014 side 2, midt.”

Klageren har i mail af 4/8 2014 til nævnet hertil bl.a. anført:

> ”Alm Brand finder det ikke dokumenteret, at murankre er svækkede som beskrevet af [klagerens rådgiver]. Med henvisning til vores forrige skrivelse af 12. juni 2014, er det ved billeder dokumenteret, at murankre er væsentligt svækket og gennemtæret. Forholdet er ligeledes dokumenteret i tidligere skrivelser. Alm Brand mener videre, at murankrene er som man må forvente – dette er modargumenteret af Civilingeniør fra … , i skrivelse af 10. juni. 2014.
> …

Alm Brand har selv dokumenteret skaderne, i forbindelse med deres besigtigelse af 28. maj 2013, og påpeget at skaderne kunne været imødekommet med almindelig vedligeholdes af tidligere ejer. Vi finder det ikke dokumenteret, at Alm Brands forslag til almindelige vedligeholdelse er normal praksis."

Selskabet har i brev af 20/8 2014 til nævnet bemærket:

"Billederne fremsendt af klager og Alm. Brand i tidligere indlæg viser, at der er rust på murankre. Der er ingen billeder som viser en væsentlig svækkelse eller gennemtæring, som har betydning for husets stabilitet. Disse murankre kan med den rette vedligeholdelse holde mange år endnu.

Vedlagt er kopi af anvisning fra Center for Bygningsbevaring i RAADVAD, som omtaler miljøvenlig rustbeskyttelse af jern. Denne artikel er vedlagt, fordi klager gør gældende, at det ikke er en del af almindelig vedligeholdelse, at overfladebehandle jern, som har tilbøjelighed til at ruste.

…

I sammenhæng med dette henvises til rapport fra [klagerens rådgiver], bilag 6, hvor klagers rådgiver på side 4 skriver:

'Uanset om stålankre er ubehandlet eller galvaniseret vil de med tiden korroderer pga. det aggressive miljø i murværket. Dette gælder hele ankeret med især i formuren, pga. større fugtindhold. Dette er grunden til, at der siden 1984 har været anvendt rustfri jern i murværk'

Der er således ikke tvivl om, at murankre i en formur er udsatte, uanset om der er revner i formuren eller ej.

…

På side 6 i artiklen er et forslag til vedligeholdelse af et jernemne. Det fremgår, at den rette vedligeholdelse opnås ved at rense jernemnet for rust og derefter malerbehandle det. Denne metode er i overensstemmelse med vores taksators anbefaling i bilag 4 side 5.

Det har været kendt viden siden oldtiden, at jern løbende skal vedligeholdes og overfladebehandles, for at sikre en lang levetid, så det undrer os, at klager er af den opfattelse, at det ikke er en del af normal byggeskik at vedligeholde udsat jern."

Klageren har i mail af 11/9 2014 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Det findes bemærkelsesværdigt, at Alm Brand, ud fra fremsendt billeddokumentation af gennemtæret mureankre, ikke mener at der er billeder der viser væsentlig svækkelse eller gennemtæring af disse.

Vi har ved tidligere lejlighed, bedt Alm Brand fremlægge dokumentation for det de kalder almindelig vedligeholdelse, og som indebære,

- at ydre klimaskærm, også kaldet facademur, nedtages omkring muranker
- at indvendig murværk, loft, m.m., nedtages omkring muranker
- at omstændig genopretning efter vedligeholdelse er krævet

Alm Brand har endnu ikke dokumenteret, at ovenstående vedligeholdelsesmetode er almindelig praksis, og går under almindelig vedligeholdelse. Civilingeniør fra … har i tidligere indlæg, rejst spørgsmål ved den beskrevet vedligeholdelsesmetode, og kommenteret konsekvenserne her af. I fremsendte bilag fra Alm Brand, der er udarbejdet af RAADVAD, omtales

bla. vedligeholdelse af jern. Dog, er der ingen beskrivelse der underbygger vedligeholdelsesmetode som Alm Brand fastholder, som værende almindelig vedligeholdelse af murankre.

Alm Brand erkender dog i deres seneste skrivelse, at der er rust på murankre, og skriver videre - *murankre kan med den rette vedligeholdelse holde mange år endnu.* Alm Brands henviser videre til deres fremsendte bilag, udarbejdet af RAADVAD, der beskriver at vedligeholdelse af jern er nødvendigt - Alm Brand understreger herved, at vedligeholdelse er en nødvendighed, hvilket underbygges af deres bilag.

Ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og ved overtagelse af ejendommen, var der ikke fortaget nødvendigt vedligeholdelse af murankre, som Alm Brand beskriver er normal praksis - Det må derfor anses som værende endnu en mangel i tilstandsrapporten.

Der er nu to forhold som underbygger ejerskifteforsikringens dækning,
- at revnedannelser ikke er beskrevet i tilstandsrapporten
- at manglende og nødvendig vedligeholdelse af muranker ikke har fundet sted, og ikke er beskrevet i tilstandsrapporten"

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos. Et uddrag af bilagene gengives i det følgende.

Selskabets taksator har i rapport af 4/6 2014 bl.a. anført:

"**Min vurdering af husets facader.**
Ved besigtigelsen blev jeg forevist husets facader generelt. Der kunne konstateres revner i fuger partielt på vægfladerne. Revnerne er dog mest udpræget i det skifte hvor murankre er indmuret, ca. 70 cm. under overkant af murværk. 1965 hvor huset er opført var det gængs byggeskik at fæstne tagkonstruktionen med den type murankre som er benyttet på jeres hus, ligeledes var der ikke skik eller regler om hvorvidt materialet skulle sikres imod korrosion. Derfor er det forventeligt at der skal ske en løbende vedligeholdelse af disse, for at opnå længst mulig levetid. Som det blev oplyst ved besigtigelsen, har I et ønske om at lade facaderne behandle med puds eller anden overfladebehandling og er derfor blevet oplyst om at fuger mm. skal fremstå intakte for at opnå bedst muligt resultat med dette. Læmuren imellem beboelsen og garagen fremtræder med løse fuger og overfladeskader på stenene, formentligt som følge af frostskader.
…
De anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Dette begrundes med at revnerne i fugerne på husets facader vurderes som korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, Samt at det forhold med at der kan konstateres korrosion på de indmurede ankre ej heller kan betegnes som en skade, men som et forhold som henhører under den almindelige vedligeholdelse, da forholdet ikke er usædvanligt for en ejendom fra 1965. Forholdet skyldes således at ankrene ikke er galvaniseret, og at de derfor ruster med tiden. Således som den type ankre gør med tiden. I forbindelse med den løbende vedligeholdelse af murværket er det muligt at overfladebehandle den indmurede del af ankrene og således er forholdet samlet set ikke et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af ejendommen, da det er påregneligt at et hus løbende har et vedligeholdelsesbehov. Med hensyn til læmuren vurderer jeg forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og I dermed har haft mulighed for at tage højde for forholdet inden købet af huset."

Klagerens rådgiver har i udateret brev til selskabet heroverfor bl.a. anført:

"**Kommentarer og spørgsmål angående afgørelse om afvisning**

AD 1: Vandret revnedannelse i facader mod syd, øst, nord og vest pga. korrosion af murankre.

…
[Klagerens rådgivers] Kommentar: Der er revner i alle fire facader som løber vandret som beskrevet af ALM. BRAND, ca. 70 cm under rem.

Det er vurderet, at revnedannelsen skyldes korrosion af ankre i murværk.

[Klagerens rådgiver] kan ikke relaterer konklusionen fra ALM. BRAND om, at denne vandrette revne er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

AD 2: Er der nærliggende risiko for skade? Vandret revnedannelse i facader mod syd, Øst, nord og vest pga. korrosion af murankre.

…
[Klagerens rådgivers] Kommentar: En vandret revnedannelse pga. korrosion skal anføres som K2'er jf. [klagerens rådgiver] beskikkede byggesagkyndige — [navn].

Ud over en utæt klimaskærm, som kan medfører fugtskade i murværk og evt. skimmelvækst, så vil den korroderede forankring over sigt, medfører at denne mister sin bæreevne, hvorved forankringen af tagkonstruktionen ikke længere er virkende. Dette vil i yderste konsekvens kunne medfører løft af tagkonstruktionen, under voldsomt blæsevejr.

Ad 3: Omfattende vedligeholdelsesarbeider eller andre forebyggende foranstaltninger eller løbende vedligehold.

…
Kommentar [klagerens rådgiver]:
Uanset om stålankre er ubehandlet eller galvaniseret vil de med tiden korroderer pga. det aggressive miljø i murværket. Dette gælder hele ankeret, men især i formuren, pga. større fugtindhold. Dette er grunden til, at der siden 1984 har været anvendt rustfri jern i murværk.

[Klagerens rådgiver] forstår dog ikke forklaringen af renoveringsmetoden som er oplyst af ALM. BRAND.

Hvis ankeret skal males som en del af den almindelige vedligehold, vil det kræve at muren omkring ankeret blev fjernet og hele ankeret blev malet. Dette er et voldsomt indgreb i et murværk, og ville kræve omfattende afstivning for, at gøre dette korrekt.

Om det er denne fremgangsmåde som ALM. BRAND mener der skal gøres, som en del af den almindelige vedligehold, så er det ikke en vedligeholdelsesmetode vi er bekendt med i [klagerens rådgiver].

[Klagerens rådgiver] kunne godt tænke sig en uddybning af denne vedligeholdelsesmetode, hvis det er tænkt anderledes, end det som netop er beskrevet i vores kommentar."

Selskabet har heroverfor i brev af 16/7 2014 til klageren bl.a. anført:

”Som beskrevet af [klagerens rådgiver] er det forventeligt at stål indbygget i murværk, formure hos jer, uanset om det er ubehandlet eller galvaniseret, med tiden vil korrodere pga. det aggressive miljø i murværk.
...
Den bedste form for vedligeholdelse af et muranker må alt andet lige være, at det holdes fri for fugt og vand. For at holde fugt og vand ude, skal ejendommens murværk jævnligt eftergås for at sikre, at der ikke er revner eller lignende hvor der kan komme vand ind.

Uanset hvor meget og hvor omhyggelig man er, kan det nok ikke helt undgås at der kommer fugt i muren. Idet disse murankre ikke er rustfri og fordi de er hæftet i ydermuren som jævnligt fugtbelastes, vil der komme tæring i disse.

Vi kender ikke til de tidligere ejeres vedligeholdelsesevner, men vi ved at disse murankre er rustne.

Spørgsmålet må herefter være om de tærede murankre er en skade.

Vi mener, at revner fra murankre i en ejendom fra 1965 ikke er unormalt. Som også er [klagerens rådgivers] holdning, netop fordi murankrene ikke er af rustfrit materiale. Udgangspunktet er derfor, at rust i murankre ikke kan betragtes som en skade i forsikringens forstand.

Dette skyldes, at forhold som er typiske for huse som jeres, ikke vil være dækket på forsikringen. De vil dog være dækket, hvis de er nævneværdigt værre, end det som må forventes.

Der må foretages en vurdering af, om jeres murankre er mere tærede end tilsvarende. Derefter må det vurderes om forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Det er op til jer som forsikringstagere at bevise, at omfanget af tæringen er nævneværdigt værre end tilsvarende.

Vi har endnu ikke modtaget dokumentation som indikerer, at rusten i jeres murankre er værre end man må forvente. Hertil skal det bemærkes, at der er adskillige bemærkninger i tilstandsrapporten som lå til grund for jeres huskøb, som omtaler revner og rust i indmuret jern i murværk.

På nuværende tidspunkt kan vi derfor ikke tilbyde dækning.

Såfremt I vælger, at få blotlagt forankringerne vil vi meget gerne genoptage sagen, således at vi kan vurdere deres tilstand, idet det også er i vores interesse, at tagkonstruktionens forankring er tilstrækkelig under et evt. stormvejr.”

Klagerens rådgiver har i brev af 14/10 2014 til selskabet heroverfor bl.a. anført:

"Alm. Brand har nu ændret skaden fra at være revnedannelsen til, at skaden er rustne murankre.

Det er vigtigt, at holde fast ved, at skaden er revnen i murværket, og at det er de rustne ankre der er årsagen.”

Selskabet fastholdt afvisningen ved brev af 15/10 2014 til klageren, som indgav klage til selskabets klageansvarlige ved mail af 7/11 2014.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad dækkes?**

10.1. Skader
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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.
...
11. Hvad dækkes ikke?

11.1. Forhold
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
11.4. Funktionsforhold m.v.
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf dog pkt. 10.2. og 10.3., 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 10.1.
…
11.8. Slid og manglende vedligeholdelse
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 10.1."

12. 86213

Nævnet udtaler:
Klageren anmeldte den 6/5 2013, at der var revner i murværket på den forsikrede ejendom, som han overtog den 1/5 2013. Ejendommen er fra 1965. Det fremgår af sagen, at han opdagede forholdet under en gennemgang af facaderne med henblik på en overfladebehandling af facaderne. Ifølge klagerens rådgivende ingeniør skyldes revnerne, at de indmurede murankre er rustet.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt revner og udfaldne fuger, samt rust i indmuret jern i ejendommens murværk mod vest, revner og udfaldne mørtelfuger om vinduer og dør, hvilket han gav karaktererne K1 og K2.

Efter en gennemgang af sagen - herunder det oplyste om husets alder, de fremlagte fotos og oplysningerne i tilstandsrapporten - finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Det er nævnets opfattelse, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand