Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87026:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i murværk over ejendommens vinduer, herunder rustent tentorstål i fuger. Hun klager endvidere over, at selskabet har afvist dækning for revner i fuger ved spær og under sålbænke.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad der var beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 5/2 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/11 2006.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	UN	Omfang af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, behandling foretages, og skader forskriftsmæssigt afhjælpes, herunder skader på fuger.
	K2	Der er ikke lukket efter hultagning for aftræk til emhætte."

Klageren har i klageskemaet af 2/12 2014 anført:

"Vores hus er fra 1973, hvor næsten alle vinduer er originale, men flere er i dårlig stand. Derfor vil vi gerne skifte dem, som en del af den energiforbedring vi er ved at lave på vores hus. Vi havde derfor tømrerfirmaer på besøg til afgivelse af tilbud på udskiftning af vinduer. Disse tømrere sagde, at de nedbøjninger af murværket, der var over de fleste af de vinduer, som kan åbnes, skulle udbedres, før de ville påtage sig at skifte vinduerne.

Derfor tog vi kontakt til en murer, som med en hånd forsigtigt kunne løfte alle 5 rækker af mursten over førnævnte vinduer. Således viste han os, at murværket over disse vinduer lå delvist løst - dvs. der var meget dårlig binding mellem mørtel og de kalksandsten vores hus er bygget af og da murstenene blev taget ned, så kunne vi se, at der kun var et enkelt stykke tentorstål i fugen mellem nederste 2 rækker mursten.
…
Vi aftalte med murerne, at de skulle udskifte til nye ståltegl over de berørte vinduer, men da de går i gang med arbejdet, så viser det sig, at al murværk op til taget falder ned over nogle af vinduerne, dels pga. konstruktionen af 'ståltegleneʼ over vinduerne, men også pga. mørtlens dårlige vedhæftning til murstenene (der er som bilag vedhæftet nogle billeder fra noget af arbejdet med udskiftning af ståltegleneʼ). Al murerarbejdet over vinduerne er nu afsluttet og K2 skaden, der er nævnt [jf. punkt 3.1 i tilstandsrapporten], er også udbedret.
…
Da vi købte huset blev vi gjort opmærksom på UN kommentaren vedrørende murbier i vores hus og vi forstod det som om, at dette var den eneste type af skade på ydervæggene, som evt. ikke var dækket af forsikring, da der ligeledes står i vores husforsikring …, at 'På grund af insektangreb omfatter husforsikringen ikke murbier'.

Ved gennemgang af huset 16. september 2014 med taksator og murer blev det konstateret, at omfang af skade efter murbier er meget minimal. Der blev fundet 2-4 små huller efter murbier på den sydvendte gavl, hvor det dybeste hul var ca. 3 cm dybt.

Til gengæld blev fundet 'overflade erosionʼ på få kvadratmeter af sydvendt gavl, nedbøjninger af murværk over flere vinduer (1 understøttet af bræt), fuger der havde sluppet under begge sider af sålbænke, mm.

1.: Ud fra ovenstående beskrivelser og de vedlagte bilag, så ønskes en afklaring af, om Topdanmark bør dække en eller flere af de anmeldte forhold.
2.: Derudover ønskes en form for afklaring af, hvilke typer af skader på yder- og indervægge, som Topdanmark IKKE skal dække ift. beskrivelse af UN skaden nævnt i vores tilstandsrapport. Eller evt. en afklaring/liste over hvilke typer af skader på yder- og indervægge, som Topdanmark SKAL dække.
…
Topdanmark tolker tilsyneladende sidste del af UN bemærkningen 'herunder skader på fuger' som om, at de ikke skal dække nogen form for skader på ydervægge."

Klageren har medsendt billeder af den anmeldte skade på murværket over vinduer. Af billedteksten fremgår bl.a.:

"Her ses det, at tentorstål placeret i murværk/fuge under udhæng er rustet grundet at de ikke er svummet tilstrækkeligt og de ikke er muret op med cementbaseret mørtel. Der er umiddelbart ingen dele af huset som er muret op med andet end kalkmørtel eller lignende, dvs. ikke med cementbaseret mørtel."

3. 87026

I brev af 15/1 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vores kunde klager over, at vi har afvist at dække deres omkostninger til opsætning af nye tegloverliggere i murværk over vinduer.
>
> Vi har gennemgået sagen på ny og må fastholde vores afgørelse, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen i 2007 gik udover tilstandsrapportens beskrivelse med karakteren UN.
> …
> **Der er givet karakteren UN på facader/gavle**
> Det fremgår af tilstandsrapporten … under punkt 3.1 om facader/gavle:
>
> > *'Omfang af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, behandling foretages, og skader forskriftsmæssigt afhjælpes, herunder skader på fuger.'*
>
> Forholdet har fået karakteren UN, som beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Vælger køberen at gennemføre handlen uden at få forholdet undersøgt nærmere, bærer køber selv denne risiko.
>
> Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> Vores kunde har oplyst, at forholdene ikke er blevet undersøgt nærmere i forbindelse med handlen, og at udbedring af fuger ikke er sket, idet man alene har fjernet bevoksning op til gavlen, således at murværket står frit, jf. mail fra den 25. november 2014.
>
> Når en skade har fået karakteren UN, og forholdene til trods herfor ikke er undersøgt nærmere til afklaring af art, omfang og konsekvenser, bærer vores kunde således selv risikoen for omfanget af skaden, idet en nærmere undersøgelse af murværket ville have afsløret behovet for udbedring, så ståltegl ikke blev nedbrudt. Vi henviser til AK 61.291 om karakteren UN og købers undersøgelsespligt og AK 71.929, hvor køber havde foretaget en nærmere undersøgelse, som dog ikke afslørede den korrekte skadesårsag.
>
> Når der er tale om ståltegl, som grundet de ringe fuger er udsat for vejrlig, vil en korrosion tiltage voldsomt gennem 7½ år.
>
> Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen i 2007 gik udover tilstandsrapportens skader, idet vores kunde ikke trods den bygningssagkyndiges opfordring har udbedret skaderne og undersøgt omfanget.
>
> Således udtaler også vores kundes murer, at korrosionen skyldes fugernes tilstand.
>
> Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for de nu korroderede ståltegl, når forholdet skyldes manglende undersøgelse og efterfølgende udbedring af tilstandsrapportens skader, idet en nærmere undersøgelse ville have afdækket problemet og udbedring af skaderne forhindret yderligere udvikling af skaderne.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på det foreliggende grundlag således fastholde vores afgørelse, idet vi ikke anser det sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen gik udover tilstandsrapportens beskrivelse, når vores kunde ikke har undersøgt eller udbedret de beskrevne skader."

Klageren har i brev af 30/1 2015 til nævnet anført:

"Tilstandsrapportens UN karakter:
UN - Omfang af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, behandling foretages, og skader forskriftsmæssigt afhjælpes, herunder skader på fuger.

Disse 2 linjers skadebeskrivelse læser vi som 'Omfang af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, herunder **(murbiers)** skader på fuger'. Dette understøttes af, at det ved køb af huset blev gjort meget klart af ejendomsmægler, at det kun var skade på gavlen, som denne kommentar dækkede. Ydermere fremgår det af vores husforsikring … at 'På grund af insektangreb omfatter husforsikringen ikke murbier'.

Vi mener således, at de skader vi har beskrevet, som Type 3-5 længere nede i dette brev, **ikke** er dækket af teksten i UN bemærkningen fra vores tilstandsrapport.

Det lader til, at Topdanmark læser UN beskrivelsen anderledes og derfor ønsker vi at få afklaret de nedenstående spørgsmål ved ankenævnet for forsikring.

Afklaring af hvilke forhold på ydervæggene, der er dækket af vores ejerskifteforsikring:

1. Bør Topdanmark dække anmeldte forhold på nedbøjede murværk over vinduer?
2. Ydermere ønskes en afklaring af, hvilke typer af skader på ydervæggene, som evt. er dækket af vores ejerskifteforsikring?
   ✓ Vi har listet observerede skadetyper på vores ydervægge nedenfor

Observerede skader på ydervægge:

Type 1 - Skader efter murbier.
Der er fundet 2-4 borehuller i fugerne efter murbier på den sydvendte gavl, hvor det dybeste hul er ca. 3 cm dybt. Murværket er således ikke ødelagt af murbier og denne skade er mest 'kosmetisk'.

Årsag - helt klart murbier!

- Denne skadetype, mener vi, er dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten.

Type 2 - Overflade erosion af fuger.
Denne skade ses næsten udelukkende på den sydvendte gavl og dækker op mod 25% af denne gavls overflade. Dette er muligvis den skade, som er beskrevet som UN bemærkningen i vores tilstandsrapport.

Da vi købte huset var hele den sydvendte gavl dækket af tæt buskads og høje nåletræer - dette ses der stadig spor af, da denne gavl visuelt er mere grå end resten af huset. Fugerne så generelt fugtige og medtagede ud i 2007, derfor reagerede vi ved at fælde det meste af dette buskads, så huset kunne få luft og fugerne kunne tørre ud igen. Efter fældning af buskads har ikke set disse fugtige fuger og vi har ligeledes ikke observeret en for-

værring af denne skade gennem de sidste 7-8 år. Denne skade skal vi dog have udbedret indenfor en overskuelig årrække, da det vil gøre huset præsentabelt og styrke gavlens murværk.

Årsag - måske murbier eller fugtige fuger, der har givet frostsprængninger!

- Er denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten??

Type 3 - Nedbøjning af murværk over vinduer.
Der er 8 vinduer i vores hus, hvor denne type skade kunne ses. Vinduerne på den nord- og sydvendte gavle kunne vores murer se allerede var udbedret og ved det ene værelsesvindue på vestlige side, var det nedhængende murværk understøttet af et bræt - og disse udbedringer er sket før vi overtog huset.

De nedbøjede mursten over vinduerne er således ikke nye skader, der er opstået efter vi overtog huset.

Det bør også bemærkes, at gavlvinduerne er de eneste af de 8 vinduer, som er udsat for direkte vand og sol påvirkning - de øvrige 6 vinduer på langsiden af huset er dækket ind under et ca. 70 cm bredt tagudhæng, hvor den fuge der er sluppet sidder godt 10 cm over tagrendeniveau, hvorfor disse fuger sjældent vil få blot en mild vandpåvirkning og aldrig direkte sol.

Af disse 6 vinduer langs huset er det ene ved badeværelset monteret inde i en carport, der blev bygget i 1983, hvorfor dette IKKE har haft direkte vandpåvirkning siden 1983. Dette badeværelsesvindue havde nøjagtig samme nedbøjning af murværket, som de resterende 5 vinduer (vi har billeder).

Da vores murere gik i gang med at afmontere de nedbøjede mursten over de 6 vinduer, der faldt alle mursten (op til taget) ned over 3 af vinduerne. Dette afslørede så, at der ikke kun var indlagt tentorstål i nederste fuge over vinduerne, men også i fugen ovenover. Ved disse tentorstål havde fugerne ikke sluppet eller var nedbøjet, som ved nederste række mursten, men disse tentorstål var rustet på nøjagtig samme måde, som dem fra den nederste fuge. Dette viser enten, at tentorstålet var rustent allerede da huset blev bygget eller kan ruste direkte i fugen uanset om denne har sluppet murstenene eller ej. (Vi har stadig alt det tentorstål, som murene tog ud af vores vægge).

Der er derfor intet fagligt argument, der indikerer, at vejrlig gennem de sidste 7½ år har fået korrosionen til at tiltage voldsomt - som Topdanmark indikerer af deres brev af 15. januar 2015.

Årsag - IKKE murbier. Vi gætter på en dårlig konstruktion over vinduerne og/eller dårlig stålkvalitet. Vi mener ikke at denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten.

- Er denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten??

Type 4 - Revnedannelse under hjørner af samtlige sålbænke.
Der ses tynde zig-zag revner ved fugerne under hjørnerne på alle sålbænkene på huset. Disse mener vi heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Disse har heller ikke udviklet sig væsentligt, mens vi har haft huset og der ses eller ikke frostsprængninger, hvor fugemassen 'sprænges ud af muren'.

Årsag - IKKE murbier. Vi gætter på en dårlig håndværksmæssig montering af sålbænke, der giver mulighed for øget vandpåvirkning af fugerne under begge sider af sålbænkene når vand er løbet ned af vinduerne. Vi mener heller ikke, at denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten.

- Er denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten??

Type 5 - Revnedannelse ved mange af spærene.
På ydervæggene af vores hus observeres zig-zag revner på murværk ved flere af spærene, da muren er muret for tæt op på begge sider af alle spærene. Der forventes ikke være nogen regnvandpåvirkning her, da det er langt op under tagudhæng.

Årsag - IKKE murbier. Vi gætter på en dårlig håndværksmæssig opmuring af ydervæggene, hvor der er muret for tæt på træ-spærene, der udvides og trækkes sammen alt efter temperatur og luftfugtighed. Vi mener heller ikke, at denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten.

- Er denne skadetype dækket af teksten i UN bemærkningen i tilstandsrapporten??

Sammendrag af skadetyperne:
De 5 ovennævnte skades typer, der er observeret på vores hus, er således forskellige både i udseende, har forskellige årsager og sidder forskellige steder på hele huset.

Hvis vi kigger på tilstandsrapportens øvrige skadebeskrivelser, så er disse meget specifikt beskrevet - ligesom UN bemærkningen, som vi læser den.

I tilstandsrapporten er der ikke engang nævnt det bræt, der holdt murstenene over det ene værelsesvindue på vestsiden af huset.

Så hvis UN bemærkningen skulle gælde for alle skader på ydervæggene, så mener vi at dette forhold er mangelfuldt beskrevet i UN bemærkningen angivet i tilstandsrapporten. Det er således både misvisende og ufyldestgørende."

Selskabet har i brev af 25/2 2015 til nævnet anført:

"Der ses ikke at være nye oplysninger, som tilføjer sagen nye vinkler.

Vi anser det således fortsat ikke for sandsynliggjort, at der var tale om aktuelle bygningsskader på tidspunktet for ejendommens overtagelse, der går udover tilstandsrapportens skader med karakteren UN - særligt henset til, at vores kunder oplyser, at skaderne i tilstandsrapporten ikke er nærmere undersøgt trods karakteren eller udbedret siden 2007.
Vi henviser i det hele til vores seneste brev.

Se også AK 85.285 om rustne overliggere anmeldt 9 år efter overtagelsen, hvor det også lægges til grund, at der er tale om en uundgåelig proces, som kan bremses eller forsinkes ved omhyggelig vedligeholdelse af facade.

Vores kunde har ikke vedligeholdt facaden i sin ejertid fra 2007 trods karakteren UN med opfordring til udbedring af fuger.

Vi må således fastholde, at der ikke er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader på tidspunktet for overtagelsen i 2007 udover tilstandsrapportens skader.
…

Nye skader, som ikke vedrører manglende udbedring af fuger, må vi henvise vores kunde til at anmelde til forsikringen for en vurdering."

Af taksatorrapport af 16/9 2014 fra selskabet til klageren fremgår:

"Dine anmeldte forhold/din anmeldelse
Du har indsendt en skriftlig skadesanmeldelse til Topdanmark, hvor du efter min vurdering anmelder følgende:

Forhold 1: Kraftigt nedbøjning af mursten over vinduer
Forhold 2: Revner under sålbænke

Her får du en forklaring på hvorfor det anmeldte forhold 1 ikke er dækket
Du skriver i din anmeldelse: *'Jeg er blevet opmærksomme på manglende ståltegl som følge af besøg fra tømrer i relation til udskiftning af vinduer. Som følge deraf kontaktede jeg en murer. Generelt kunne alle rækker mursten over vinduerne 'gynge', når de blev udsat for tryk med en hånd. Derudover gjorde mureren mig opmærksom på, at der er revner fra spær under udhæng og ned mod vinduerne. Derudover er der revner ved mange af vinduerne under solbænkene. Der er ikke lavet forbedringer/korrektioner til vinduer siden køb af huset, hvorfor disse umiddelbart fremstår som ved køb.'*

Vores skadebehandler … har afvist skaden med henvisning til tilstandsrapporten, da din murer tidligere har oplyst at ståltegl er tæret grundet dårlige mørtelfuger og formentlig pga. at der er anvendt kalk mørtel omkring stål.

Du har klaget over afvisningen, fordi du mener at der er tale om en fejlkonstruktion som ikke har noget at gøre med dårlige fuger.

Ved min besigtigelse var der hugget en sten ud i skiftet over vinduet i østfacaden og det viser sig at der ikke er anvendt et såkaldt ståltegl, men et stk. tentorstål ø 8 mm i skiftet over overliggeren og det er tilsyneladende ikke svummet inden oplægning og murer mener også at der er anvendt kalkmørtel og at der ikke er muret min 2 skifter over skiftet i ren cement mørtel. Sidst nævnte kan ikke umiddelbart verificeres. Der har også efter hans vurdering været revner/ fugeslip på grund af nedbøjningen og det har givet fugt til armeringen som her fremstod rustent.

Der er generelt 5 skifter over vinduer og der er muret mellem spær. Du har oplyst at du har hulmursisoleret og isoleret på loft. I østfacaden er der nedbøjede skifter over 3 vinduer og 1 dør. I nordgavl ses overligger intakt, der er her og i gavl mod syd kun 3 skifter og et rulleskifte over vindue. I vestfacaden er der problemer med alle 3 vinduesoverligger (indvendigt ses også nedbøjning i køkken og værelse)

I sydgavl ses vinduesoverligger intakt. Det ses også at der har været reparationer i murværk, hvilket er oplyst fremkommende efter nedrivning af en skorsten. Fugerne i den sydvestlige del er en del nedbrudt, hvilket efter min vurdering skyldes frostskader. Det er oplyst at der her har været en del beplantning som har holdt på fugten. I nærheden af hushjørnet mod vest ses tegn på mindre murbiangreb. Du oplyser at du aldrig har set bier i murværket.

I din tilstandsrapport nævnes det at: *'Omfang af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, behandling foretages og skader afhjælpes forskriftsmæssigt, herunder skader på fuger.'* Forholdet har fået karakteren UN og det betyder undersøges nærmere. Der kan være tale om en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis du som køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

I købsaftalen nævnes det også at sælger har oplyst at køber er bekendt med og opfordres til at undersøge fuger jf. pkt. 3.1- Køber er indforstået med bemærkning.

Afvisningen er begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser.

Du burde ved dit køb af ejendommen have undersøgt omfanget af de dårlige fuger og hvad skadeårsagen er/var. Du burde efter min vurdering have fået udarbejdet en rapport over omfang af de skadede fuger og revner mv. Du har nu haft ejendommen i 7 år og det kan ikke afvises at en reparation af fuger i skiftet over vinduerne og dørene ville have medført at overliggere stadig var intakte. …

Økonomi på din skade
Din murer har oplyst at udgifterne er ca. 6.500 kr. pr. overligger i alt ca. 45.500 kr. for de 7 stk. som bør skiftes. Alle beløb er inklusive moms.

Her får du en forklaring på hvorfor det anmeldte forhold 2 ikke er dækket
Dit hus er med kalksandsten og det er almindeligt kendt, at kalksandstensmure ofte revner, der er ikke så god vedhæftning mellem mursten & mørtel (som der er ved teglsten).

Revnerne opstår også som følge af svind i mørtel, krybning samt temperatur- og fugtbevægelser. Specielt opstår der ofte revner ved murværk mellem spær ved murremme/hushjørner, ved tagnedløb og også meget tit under sålbænke af skifer eller klinker.

De revner jeg har konstateret i dit hus er beliggende under dine sålbænke og der er tale om meget fine revner i mellem sten og fuger som følger stenens kant. Dine sålbænke er med skifer og efter gængs byggeskik på udførelses tidspunktet, ikke indmuret i falsen og er heller ikke med dryprille på bagsiden, der sker derfor en opfugtning fra sålbænken og hvis der også defekter i fugerne mellem sålbænk og murfals som her vil det forværre opfugtningen og dermed bevægelserne i dit murværk.

Jeg mener ikke, at du har godtgjort, at det anmeldte forhold har resulteret i eller vil resultere i en skade som er omfattet af din ejerskifteforsikring. … Afvisningen er begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet."

Klageren har i brev af 6/10 2014 til selskabet anført:

"Visuel gennemgang af bygningen …:
[Taksator] og jeg gennemgik bygningen sammen med min murer tirsdag den 16. september.

Ved visuel gennemgang af den sydvendte gavl kunne vi alle se, at godt 20-30 % af fugerne i muren vest for den gamle skorsten var delvist overfladisk smuldret/eroderet med få indikationer af, at der på et tidspunkt har været murbier. På denne væg var der ingen revner i murværket.

Årsag til den i tilstandsrapporten nævnte UN: Smuldring af muren blev af [taksator] og min murer vurderet til at være frostsprængninger, som var i overfladen af fugerne. Gavle har ikke de samme udhæng som siderne af huset og er derfor ikke beskyttet så meget mod regn og sne. Derudover stod hele den sydvestlige del af huset ved overtagelse i skygge pga. høje fyr og grantræer. Disse træer kan have forårsaget, at fugerne ikke kunne tørre helt op mellem vandpåvirkninger, pga. at fugerne ikke blev tørret så kraftigt af vind og sol. Kigger man nærmere på fugerne på den sydlige gavl ses også planterester (muligvis mos eller lav), der kan have hjulpet til at holde på fugten i fugerne.

Ved gennemgang af resten af murværket omkring resten huset kunne vi konstatere, at der stort set ikke var den samme type af smuldring/erodering (murbier) af fuger på resten af huset - hvilket er den eneste UN fejl på murværket jeg kan læse mig til at tilstandsrapportens afsnit 3.1.

Til gengæld kunne vi finde kraftigt nedbøjning af mursten over de fleste vinduer (forhold 1), bort set fra gavlene, der var repareret (kommenteres yderligere nedenfor), samt over 1 dør. Det blev fundet revner under sålbænke (forhold 2), samt revnedannelser i murværk ved spær (kommenteres yderligere nedenfor).

Ingen af disse ovennævnte synlige skader er nævnt specifikt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten nævner ikke engang det bræt, der er sat op ved et af værelserne mod vest, for at holde på nedbøjningen over dette vindue. Dette bræt over det ene af vest vinduerne er også udeladt af taksatorrapporten.

Forhold 1 - Kraftig nedbulning af mursten over vinduer:
Ved gennemgangen af huset 16. september 2014 kunne vi alle, som før nævnt konstatere, at der var kraftig nedbøjning af murværk over vinduerne. Denne meget visuelt synlige fejl er ikke specifikt nævnt i tilstandsrapporten - ikke engang det førnævnte bræt.

Som nævnt ved gennemgangen har vi ikke lavet reparationer på ydersiden af huset, bort set fra reparationen efter nedtagning af skorsten på sydgavlen. Til gengæld kunne vi se, at der var ældre reparationer på den sydvendte gavl øst for den gamle skorsten, samt over vinduerne i begge gavle, hvor brættet over det ene vindue også må være monteret som midlertidig udbedring.

På denne baggrund vurderer vi, at disse skader er opstået og er blevet synlige længe før vi overtog huset.

Årsag til skaden ved forhold 1:
Grundlæggende årsag til forhold 1 vurderer mureren således til at være en konstruktions / bygningsfejl over alle vinduerne, hvor det i nederste fuge ilagte stål er rustet og har fået fugerne under stålet til at slippe (revnedannelse). Under opførelse af vores hus er der således ikke anvendt ordentligt opmurede ståltegl, hvor der er anvendt cementbaseret mørtel.

Denne vurdering er baseret på dels på erfaring og ved gennemsyn kunne konstateres, at det anvendte 8 mm tentor stål er rustet. Årsag til dette stål ruster kan være, at det ikke er tilstrækkeligt anti-rustbehandlet og/eller hvis stålet ikke er ordentligt svummet.

Den fuge der har sluppet over alle vinduerne bærer ikke præg af, at være frostsprængt / smuldret / eroderet i overfladen (som UN bemærkningen). Derudover så sidder den fuge, der har sluppet over alle vinduerne, en del cm højere end tagrenden og der er et udhæng på godt 70 cm, hvorfor det ikke er sandsynligt, at disse fuger er udsat for meget regn/fugt (som gavlene) og derfor må have de bedste betingelser for at holde længe uden at frostsprænges (modsat den i tilstandsrapporten nævnte UN skade). Dette understøttes af at murværket også hænger over vinduet ved badeværelset, der har været i tørvejr under carportens tag siden 1983.

Konklusion forhold 1:
Således er vurderes årsag til nedbøjningen af mursten over vinduerne at være en anden end UN skaden, som er beskrevet ovenfor. Derudover er disse skader og revner ikke specifikt beskrevet i tilstandsrapporten, ikke en gang det mere synlige bræt, der er monteret over et af de vestvendte vinduer.

Derfor vurderer vi at <u>forhold 1 skaderne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten</u>, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af skaderne.

De 2 reparerede vinduer i gavlene bærer ikke synligt præg af, at der er opsat nye ståltegl, hvorfor de bør tjekkes for forskriftsmæssig afhjælpning. Er de ikke korrekt lavet bør de indgå i den samlede reparation af huset.

Forhold 2 - Revner under sålbænke:
Ved husgennemgangen den 16. september 2014 blev der også observeret revnedannelse i begge sider under stort set alle sålbænke og revner ved spær (ud over forhold 1 skaderne). Revnerne under sålbænken fremkommer, hvis sålbænkene ikke er korrekt monteret, så vand fra vinduer ledes ned i murværket/fugerne - hvilket igen indikerer konstruktions / bygningsfejl.

Revnerne ved spær fremkommer, hvis murværket er muret for tæt på træspærene, der arbejder iht. temperatur og luftfugtighed - indikerer igen konstruktions / bygningsfejl. Ved husgennemgangen blev der ikke fundet revner andre steder i murværket end de ovennævnte.

Til gengæld kan man læse på sider som www.byg-erfa.dk eller www.huseftersyninfo.dk, at dette er normale skader, der opstår, hvis sålbænke ikke monteres korrekt eller der mures for tæt på træværk.

Derfor vurderes årsag ikke at være brugen af de kalksandsten vores hus er bygget af, som antydes i Taksatorrapporten.

Årsag og konklusion til forhold 2:
Jævnfør ovenstående tekst, så vurderer vi analogt til forhold 1, at årsag til de synlige revner er konstruktions/bygningsfejl. Der er heller ingen af fugerne ved revnerne, der er frostsprængt/smuldret/eroderet i overfladen (som UN bemærkningen), selvom revnerne under vinduerne kan være opstået af at frostvejr har fået afledt vand fra sålbænkene til at fryse i fugerne.

Derfor vurderer vi at forhold 2 skaderne heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af skaderne."

I brev af 27/10 2014 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Afvisning af forhold 1 fastholdes
Vi er vel som sådan ikke uenig i selve skadesomfanget og vi er også enige om at der ikke er nævnt noget i tilstandsrapporten omkring ståltegl eller overliggere specifikt over vinduerne.

Du skriver også du mener at der er tale om en konstruktionsfejl og ikke en fejl, der er afstedkommet af revner i murværket og at vi på den baggrund skal anerkende skaden.
…
Du burde ved dit køb af ejendommen have undersøgt omfanget af de dårlige fuger og hvad skadeårsagen er/var. Du burde efter min vurdering have fået udarbejdet en rapport over omfang af de skadede fuger og revner mv.

Du har nu haft ejendommen i 7 år og det kan ikke afvises at en reparation af fuger og eller revner i skiftet over vinduerne og dørene ville have medført at overliggere stadig var intakte.

Det er dig som forsikringstager der skal påvise at du har en dækningsberettiget skade omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Du skal også bevise at forholdet har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen. Konklusion: Afvisning fastholdes.

Afvisning af forhold 2 fastholdes
Vi er så vidt jeg se heller ikke uenige om skadesomfanget vedr. revner i kalksandstensmurværket.
…
De revner jeg har konstateret i dit hus er beliggende under dine sålbænke og der er tale om meget fine revner i mellem sten og fuger som følger stenens kant. Dine sålbænke er med skifer og efter gængs byggeskik på udførelses tidspunktet, ikke indmuret i falsen og er heller ikke med dryprille på bagsiden, der sker derfor en opfugtning fra sålbænken og hvis der også defekter i fugerne mellem sålbænk og murfals som her vil det forværre opfugtningen og dermed bevægelserne i dit murværk.

Jeg er da ikke i tvivl om at man i dag ville mure skifersålbænke ind i falsen og at skifer sålbænke også ville have en dryprille på undersiden. Du kan dog stadig købe skifersålbænke uden dryprille og uden skråskæring ved fals og de monteres stadig uden at blive ført ind i falsen. Det stiller så lidt større krav til vedligeholdelse.
…
Jeg mener ikke, at du har godtgjort, at det anmeldte forhold har resulteret i eller vil resultere i en skade som er omfattet af din ejerskifteforsikring. … Afvisningen er begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4 Hvilke skader dækker forsikringen
…

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
A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Murværk over vinduer

Klageren har anmeldt en skade ved murværk over vinduer. Murværk lå delvist løst og bøjede kraftigt ned, og mureren kunne således med hånden løfte op i de fem skifter teglsten, der var over vinduerne. Der var ikke anvendt ståltegl over vinduerne, men i stedet i de to nederste fuger indlagt 8 mm tentorstålwire, som nu var rustet. Mureren har oplyst, at tentorstålet ikke var blevet svummet inden oplægningen, og at mørtelfugerne bestod af kalkmørtel uden cement. Fugerne havde derfor sluppet, hvilket i sig selv kunne have givet fugt til den ubeskyttede armeringen og bidraget til at fremskynde rustangrebet.

Nævnet finder, at det er bevist, at det anmeldte forhold omkring murværk over vinduer kan henføres til mangler ved konstruktionen. Nævnet finder, at der er tale om et fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakte bygninger af tilsvarende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet lægger til grund, at der før overtagelsen var udført reparationer af murværk over gavlenes vinduer, antageligt for tilsvarende skader, ligesom der over ét af ejendommens vinduer var opsat et bræt, som stadig sad som midlertidig foranstaltning mod nedbøjningen.

Nævnet finder, at det er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringens forstand eller en nærliggende risiko for, at en skade ville udvikle sig.

Der er i tilstandsrapporten med karakteren UN anført, at omfanget af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, behandling foretages, og skader forskriftsmæssigt afhjælpes, herunder skader på fuger.

Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at den anmeldte skade skyldes murbier eller på anden vis har sammenhæng med skader efter murbier. Nævnet finder, at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger. Det, som selskabet har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal yde erstatning til klageren for skaden. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse, herunder om der kan foretages afskrivning.

<u>Revner under sålbænke og ved spær</u>

Nævnet lægger til grund, at der er tale om relativt tynde revner i mørtlen i kalkstensmurene. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at revnerne forårsages af mangler ved bygningens konstruktion i forhold til, hvad der var almindelig god byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at udbedring af sædvanlige revner i fuger må anses for almindelig vedligeholdelse af bygningen.

Nævnet finder på den baggrund, at det ikke er bevist, at der er forhold vedrørende det anmeldte, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til

intakte huse af tilsvarende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Rækkevidden af UN-anmærkningen i tilstandsrapporten

Nævnet bemærker, at nævnet alene tager stilling til konkrete retstvister mellem klageren og selskabet. Det betyder i den konkrete sag, at selskabet skal have truffet afgørelse om den pågældende forsikringsdækning, og at klageren – forinden han klager til nævnet – skal have klaget til selskabet over dets afgørelse. Nævnet kan derfor ikke afklare, hvilke skadetyper på ydervæggene, som eventuelt er dækket af ejerskifteforsikringen, således som klageren har udtrykt ønske om, idet han har ønsket af få afklaret rækkevidden af den UN-karakter, som findes i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende skader på murværk over vinduer er dækningsberettigende. Erstatningen skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24, såfremt klageren allerede har bekostet at få skaden udbedret.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels