Ankenævnet for Forsikring

Den 21. oktober 2015 blev i sag nr. 87492:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved udvendigt murværk på den forsikrede bygnings hovedtrappe, indgangsparti og bagtrappe.

Det er klagerens opfattelse, at bl.a. dele af det blanke murværk er blevet fejlbehandlet med imprægnering, og at dette har medført frostsprængninger og revner i murværket.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1968. Forsikringen trådte i kraft den 1/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/11 2005.

Klageren foranledigede, at bygningen blev besigtiget af et rådgivningsfirma, der i notat af 7/7 2013 herom bl.a. har anført:

> "**Hovedtrappe**
> Trappen for forløber fra parkerings området og op til hoveddøren, er en muret trappe. Den er muret i sine vanger og i grund og stigning. Murværket fremstår som blankt murværk, men ved nærmere eftersyn fremgår det, at murværket er imprægneret. Det imprægnerede murværk er begyndt at få afskalninger af brændehuden …
> …

Brændehuden af murstenen springer af fordi det imprægnerede murværk er forhindret i at 'ånde', hvorved der ophobes vand i murværket som ikke naturligt kan slippe bort ved fordampning. Dette vand vil når frosten kommer, give anledning til frostspringninger, da vandet i murstenen porer fryser og udvider sig. Når mursten mister sin brændehud … vil murværket opsuge fugt i et meget større omfang end ellers. Dette vil medføre en acceleration i nedbrydningen af trappen.
Som trappen fremstår nu er der ikke skader på grund og stigning. Det kan ikke afvises at dette vil komme med tiden.
Det anbefales at imprægneringen fjernes, fx ved sandblæsning, hvorefter trappen pudset op på ny i en egnet mørtel. Udføres dette arbejde på grund og stigning, skal disse beklædes med frostsikre klinker. Det anbefales af der udarbejdes nøje beskrivelse af arbejdet inden dette udføres.

Bagtrappe til kælder
Bagtrappen til kælderen fremstår nedbrudt og opfugtet. Fugten har fået tidligere reparationer til at skalle af …
…
Bagtrappen er repareret inden for de sidste 5 - 10 år. Der er tydelige tegn på at denne reparation ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i og med at puds på stigning flere steder er løst og skaller af. Bag ved reparationen ser det ud som om at der ikke er fortaget en grunddig afrensning, hvorfor pudsen slipper og falder af.

Fugten for bagtrappen forplanter sig ind i husets kælder, hvor der i hjørnet ud mod bagtrappen er tegn på fugt og skimmel, …
…
Det anbefales af bagtrappen repareres på ny. Reparationen skal bestå i en grundig afrensning og behugning således at løst puds fjernes. Herefter pudsen trappen op på ny.

Hvorledes fugten fra trappen kommer ind i kælderen er ikke muligt at fastlægge ved en visuel besigtigelse. Dette må undersøges nærmere.

Det anbefales som ved hovedtrappen, at der udarbejdes en nøje beskrivelse af de nødvendige arbejder inden reparationerne af bagtrappe og fugt i kælderen udføres."

I en mail af 31/10 2014 fra klagerens rådgivningsfirma, der er forfattet af en civilingeniør, Ph.d., til selskabet fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapporten omtaler huset som værende i meget fin stand, hvor der kun er tale om normal vedligehold. I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger omkring facaderne, hvorfor køber må forvente ikke at skulle udfører vedligehold i andet omfang en normalt. Et Imprægneringsprodukt som fx Sylan beskriver 10 års garanti, hvorfor vedligehold inden for garantiperioden ikke kan forventes af ejer.

Vedr. imprægnering af murværk skriver TI på www.mur-tag.dk
IMPRÆGNERING
Forsøg på Teknologisk Institut, Murværk, har vist, at imprægnering med monosilan medfører en stor indtrængningsdybde. Det har vist sig, at imprægeringsvæsken trænger ind gennem filtsningslag og ind i det underliggende murværk.

Dette medfører, at vand bliver holdt væk fra overgangen mellem filtsningslag og murværk, og i praksis medfører dette, at risikoen for frostskader på filtsningslaget hermed bliver nedsat.

En sådan imprægnering bør dog ikke udføres på murværk med opstigende grundfugt, eller hvor der på anden måde trænger vand ind i murværket fra andre sider end forsiden.
...

I forbindelse med den pågældende sag er murværket på trappe ført under terræn hvorfor murværket her vil opfugtes. I og med at murværket over terræn er imprægneret, kan det ikke komme af med den fugt der er optaget fra jorden og murværket vil derfor frostspringes som det ses på billederne jeg har tilsendt dig. Jeg mener derfor at imprægneringen af murværket er en konstruktiv fejl som er årsagen til det skadebillede der i dag ses på trappen.

Søger man videre på www.mur-tag.dk anbefaler man kun anvendelse af imprægnering til lodrette teglflader og ikke som her af rulleskiftet. Dette skyldes at vandpåvirkningen af en murkrone som er på trappen er væsentlig kraftigere end på en almindelig facade og imprægneringen derved udvaskes og ikke virker længere."

I klageskema af 4/1 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Sagen vedrører skjulte skader på vores ejendom i form af 1) skader på vores hovedtrappe samt indgangsparti og 2) fugtgennemtrængning i garage.

Vi har fået skaderne vurderet af et uvildigt rådgivende ingeniørfirma (…) og nedenstående er et kort resumé.

Ad 1) Skader på vores hovedtrappe samt indgangsparti
Vores hovedtrappe samt indgangsparti består af røde og brunlige mursten opført af en murermester.
Forrige ejer har behandlet hovedtrappe samt indgangsparti med et middel der forhindrer murstenene i at ånde. Dette har forårsaget forvitring af murstenene, der har medført at det øverste lag ('brændehuden') i flere tilfælde er faldet af. Endvidere nedbrydes fugerne markant hurtigere end hvad der ses på resten af huset.
Både fuger og mursten er i modsætning til resten af huset dækket af et tydeligt hvidt lag over store dele af det påvirkede område.

Ad 2) Fugtgennemtrængning i garage
I den udarbejdede tilstandsrapport der forelå da vi overtog huset fremgik der ingen bemærkninger om problemer med fugt i garagen.

Efter at vi overtog huset er det dog blevet åbenbart at der er synligt fugt på den østlige væg samt at den forrige ejer har forsøgt at skjule disse problemer ved at male væggen over. For at gøre ondt værre er der malet med plastikmaling hvilket betyder at væggen ikke kan ånde og er flere steder blevet sort på de områder hvor der er synligt fugt.

- Skaderne blev oprindeligt anmeldt til forsikringsselskabet den 29/8-2013.
- Efterfølgende var taksator ude og besigtige skaderne den 20/9-2013 (på trods af at han efter eget udsagn ikke vidste så meget om murværk).
- Den 2/10-2013 modtog vi svar på at forsikringsselskabet ikke ville tilbyde erstatning.
- Den 1/12-2013 klagede vi til forsikringsselskabets særlige klageinstans.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Ad 1) Skader på vores hovedtrappe samt indgangsparti
Allerhelst vil vi have genoprettet murstenene til deres oprindelige udseende.
Vi er ikke fagfolk, men er dette ikke muligt vil vi foreslå:
* at de beskadigede mursten på selve husets indgangsparti udskiftes samt at fugerne udbedres.
* på hovedtrappen - den mest beskadigede del - foreslås enten en afrensning af murstenene med efterfølgende oppudsning eller alternativt at den øverste del af muren erstattes af et nyt rækværk.

Ad 2) Fugtgennemtrængning i garage
Allerhelst vil vi have årsagen til fugtgennemtrængningen identificeret og stoppet.
Igen - vi er ikke fagfolk, men vil ellers foreslå:
* at bagtrappen repareres på ny i form af en grundig afrensning med en efterfølgende oppudsning.
* at plastikmalingen på den fugtbeskadigede del af den østlige væg erstattes af en egnet maling der tillade muren at ånde."

Dertil har selskabet i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**
Den 1. september 2006 overtog klager ejendommen …, som er opført i 1968. Den 29. august 2013 anmeldte klager på sin ejerskifteforsikring, at murværk ved hovedtrappe samt bagtrappe til kælder afskallede. Ifølge skadesanmeldelsen skyldtes afskalningen den tidligere ejers imprægnering af murværket. Klager oplyste, at forholdet ikke var omtalt i tilstandsrapporten.
…
Den 20. september 2013 besigtigede vores taksator ejendommen. Følgende fremgår af hans taksator-rapport af 2. oktober 2013:

'Derfor dækker vi ikke din skade på hovedtrappen.
Du nævnte ved min besigtigelse, at de imprægnerede sten ved hovedtrappen var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen i 2006. De sidste par år har I oplevet en afskalning af murstenene ved hovedtrappe.

Murværk kan optage, transportere og afgive vand. Ønsker man at nedsætte disse egenskaber, er imprægnering af murværk en mulighed. Ved fugtbelastet murværk kan imprægnering være en mulighed til at sikre murværket.

Husets tidligere ejer har vurderet at murværket ved trappen skulle imprægneres. Det er min vurdering, at murværket omkring trappen, har mulighed for en øget fugtpåvirkning alene som følge af sprøjt, og regnvand på trappen.
At murværket er imprægneret er således ikke en skade i sig selv.

Imprægnering af murværk tilfører murværket en kemisk forbindelse. Som alle andre imprægneringer/behandlinger har disse en levetid. Ligesom maling og andre overfladebehandlinger nedbrydes imprægnering af UV lys.

Imprægnering er ikke effektiv hvis der er revner i murværket og/eller ødelagte fuger mv. For at sikre imprægneringens effektivitet, skal murværket vedligeholdes. Hvis der foretages vedligehold skal imprægneringen etableres på ny.

I har købt en ejendom fra 1968. Murværket skal vedligeholdes ligesom alle andre bygningsdele. Ved min besigtigelse oplyste du, at I ikke havde udført vedligehold på murværket omkring trappen siden overtagelsen i 2006.

Det er min vurdering, at årsagen til skaden skyldes manglende vedligehold, og almindelig udløb af imprægneringens levetid.

Ejerskifteforsikringen erstatter ikke forhold ved ejendommen der kan henføres til almindelig vedligehold, og udløb af materialers levetid.

På den baggrund må jeg desværre afvise erstatning til murværket.
…
Vores vurdering
Klager har tegnet Udvidet Ejerskifteforsikring med gældende forsikringsbetingelser version 2533002.
…
Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 16a skal det anmeldte forhold være til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen. Dog undtages forhold fra dækning, hvis de skyldes manglende vedligeholdelse, eller udløb af materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 f-g.

Ved vores taksators besigtigelse den 20. september 2013 oplyste klager, at der ikke siden hans overtagelse af ejendommen i 2006 var udført vedligeholdelsesarbejder på ejendommens hoved- og bagtrappe.

Ad hovedtrappe og indgangsparti
Ved sin besigtigelse konstaterede vores taksator, at flere af murværkets fuger var udfaldne eller på vej dertil, samt at der var afskalninger af brandhuden på murstenene ved hovedtrappen og under repos. Den tidligere ejendomsejer havde imprægneret murværket, men der var ikke sket efterfølgende imprægnering.

Imprægnering til beskyttelse af murværk medfører, at murværket ikke kan afgive fugt, hvorfor løbende vedligeholdelse af imprægnering og murværk er yderst vigtig for at undgå brud på imprægneringen og dermed undgå fugtindtrængen, som ikke kan trænge ud.

Imprægnering af murværk opfylder ikke i sig selv skadesdefinitionen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Som nævnt ovenfor konstaterede vores taksator ved sin besigtigelse, at fugerne fremstod udfaldne og løse. Det er vores vurdering, at murværk og imprægnering ikke er tilstrækkelig vedligeholdt i klagers ejertid (omtrent 8 år siden overtagelsen i 2006). Manglende regelmæssig vedligeholdelse af imprægneringen og murværket har medført, at imprægneringens effekt er aftaget over tid. Fordi imprægneringen har mistet effekt over tid, og murværket (fugerne) ikke er vedligeholdt løbende, har fugt kunnet trænge ind bag imprægneringen og dermed forårsage forvitring samt afskalning. Efterhånden som imprægneringens levetid udløber, vil opsugningen af vand i murværket forøges, og processen vil erfaringsmæssigt medføre yderligere afskalninger af fuger og brandhud, særligt i frostperioder.

Afskalningen og løse fuger skyldes ikke en konstruktiv fejl i form af ukorrekt imprægnering. Efter vores opfattelse er afskalningen og løse fuger ikke et forhold, som er en følge af en årsag, der var til stede ved overtagelse af ejendommen. Vi finder, at afskalning og løse fu-

ger skyldes manglende vedligeholdelse af imprægnering og murværk i tiden efter overtagelse af ejendommen. I medfør af forsikringsbetingelserne pkt. 17f. skal vi fastholde afvist dækning.

Ad bagtrappe)
I sin Ankenævnsklage gør klager gældende, at der er fugtindtrængen i garage.

Eftersom bagtrappen fører til ejendommens kælder, hvor garagen er indbygget, lægger vi til grund, at fugtindtrængen i garagen er det samme som det allerede behandlede forhold angående bagtrappen (senest i vores brev af 12. juni 2014). Er der tale om et helt nyt forhold, er klager velkommen til at anmelde det, hvorefter vi vil se på det.

I taksatorrapport af 2. oktober 2013 fremgår det, at klager fremviste pudsskader på bagtrappen - hvilke også var omtalt i notat af 7. juli 2013 fra [ingeniørfirmaet]. Notatet fra [ingeniørfirmaet] beskrev, at bagtrappen til kælderen fremstod nedbrudt samt opfugtet, og tidligere reparationer afskallede pga. fugt. Endvidere blev det bemærket, at fugten fra bagtrappen forplantede sig i husets kælder. … havde ikke mulighed for alene ved visuel besigtigelse at fastlægge, hvorledes fugten fra trappen kom ind i kælderen. Vores taksator konstaterede ved sin besigtigelse partielt afskallende puds på trin og murværk.

Klager har ikke godtgjort, at det udførte afrensnings- og oppudsningsarbejde er fejlagtigt udført. Vi fastholder, at pudsafskalninger på bagtrappen skyldes manglende vedligeholdelse efter overtagelse af ejendommen, hvilket ikke er dækket, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 f.

Endelig bemærker vi, at den omhandlede ejendom er opført i 1968, hvor kravene til fugtsikring var minimale. Der er tale om en sædvanlig konstruktion for datidens byggeri, hvor man må acceptere et vist omfang fugt. Skadebegrebet desangående er ikke opfyldt, eftersom klager ikke har sandsynliggjort fugtindtrængen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.2."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 1/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad hovedtrappe og indgangsparti**
Af selskabets svar fremgår det gentagne gange at årsagen til at murstene skaller af skyldes manglende vedligehold og at den oprindelige imprægnering (foretaget af tidligere ejer) ikke er vedligeholdt løbende (dvs at der ikke er sket efterfølgende imprægnering).

Jeg ønsker herved at understrege at den foretagne imprægnering (som var foretaget ved husets overtagelse) netop *ikke* er en korrekt vedligeholdelse af murværket, idet den diffusionstætte overfladebehandling forårsager en ophobning af fugt, der til sidst forårsager afskalning af murstenes brandhud.
…
En yderligere imprægnering vil ifølge sagkyndige fra … ikke forbedre forholdet.

Sagkyndige fra … anfører (jævnfør mail af 31. oktober fra … til taksator svarende til bilag 2 i selskabets svar af 17/2 2015):

'... I *og med at murværket over terræn er imprægneret, kan det ikke komme af med den fugt der er optaget fra jorden og murværket vil derfor frostspringes som det ses på billederne jeg har tilsendt dig. Jeg mener derfor at imprægneringen af murværket er en konstruktiv fejl som er årsagen til det skadebillede der i dag ses på trappen.'*

En vigtig pointe som der ikke fremgår i sagsbeskrivelsen er at resten af husets murværk, der ikke er imprægneret og er mindst lige så fugtbelastet, fremstår i en god stand …
…
[Ved et foto er anført:] Her ses en overgang, hvor murværket til venstre ikke har modtaget imprægnering og fremstår i fin stand, mens murværket til højre har modtaget imprægnering, hvilket ses af den mørkere overfalde. Sidstnævnte murværk er en del af trappe og indgangsparti, hvor tydelig afskalning af brandhud er påbegyndt.
…
Ad bagtrappe, hovedtrappe og indgangsparti
Hertil har jeg ikke yderligere bemærkninger."

Heroverfor har selskabet i mail af 13/4 2015 til nævnet oplyst, at det ville rekvirere en "uvildig ekspert" til at se på ejendommen. I brev af 10/7 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Vi har nu modtaget rapport af 29. juni 2015 fra rådgivende ingeniør ...

Ad hovedtrappe og indgangsparti)
Som nævnt i vores svarskrift af 17. februar 2015 opfylder selve imprægneringen ikke skadesdefinitionen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, og imprægneringen i sig selv er ikke en konstruktiv fejl.

[Ingeniøren] vurderer omfanget af afskalninger, revner og forvitringer i murværk og fuger som værende relativt beskedent, jf. vedlagte rapport side 6. Det anføres videre i …'s rapport, at afskalningerne i mursten er uden konstruktiv betydning samt alene af kosmetisk og æstetisk karakter. Vi finder således, at skadesdefinitionen ikke er opfyldt, da der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Ifølge [ingeniøren] forløber skadesudviklingen i imprægneret murværk med en vis accelererende effekt, og afskalninger og forvitringer vil ske hyppigere og hyppigere, når først skadesudviklingen er begyndt, medmindre vedligeholdelse jævnligt iværksættes. [Ingeniøren] bemærker, at der må påregnes en forøget vedligeholdelse af murværket - fordi imprægneret murværk ikke kan afgive fugt, hvorfor det er særlig vigtigt at sikre imod indtrængen af fugt.

[Ingeniøren] bemærker, at der ikke er sket vedligeholdelse af murværk i klagers ejertid. Tilsvarende har klager oplyst, at han ikke har vedligeholdt imprægnering eller murværk siden overtagelse af ejendommen i 2006 (omtrent 8 år).

Henset til manglende vedligeholdelse i klagers ejertid er det vores vurdering, at de anmeldte forhold netop skyldes manglende løbende vedligeholdelse af murværk og imprægnering, som er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17.f.

Ad bagtrappe og kælderydervæg)
Vi har noteret os i klagers brev af 1. marts 2015, at han ikke havde yderligere bemærkninger angående bagtrappen.
[Ingeniøren] nævner, at et tyndt lag mørtelpuds er påført en malet overflade. Ringe vedhæftning gør, at afskalninger og løst puds forekommer, og der er da tale om murerfagligt fejlmæssigt arbejde; men det er uden konstruktiv betydning. Afskalninger og løst puds i det foreliggende omfang opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadesdefinition, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Dette understøttes af, at [ingeniøren] nævner i hans rapport side 7, at mørtelpuds blot skal fjernes, afrenses og derefter skal trappen malerbehandles.

Heller ikke kælderydervæggens hvidlige udfældninger og tynde afskalninger samt mørke misfarvninger er forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.2. Der er tale om en ejendom fra 1968 med et - for huse af den alder - sædvanligt omfang af fugt."

Af den ovenfor omtalte rapport fra selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"**5.Besigtigelse**

Facademurværk og muret trappe:
Facademurværket i gavlen mod øst er tydeligvis blevet imprægneret i det overdækkede areal ved yderdøren og ned langs trappen, herunder er murværket imprægneret på begge sider i den murede vange / murede værn foran trappen. Murværket fremstår tydeligvis med en mørk, blank og skinnende overflade (se fig. 4-7).

Den blanke, skinnende overflade bliver især udtalt og meget synlig ved påsprøjtning af vand på murværket. Visuelt bedømt suges vandet ikke ind i facademurværket, men bliver længe stående som en blank, skinnende flade og/eller som blanke, klare vanddråber …

Lokalt og tilfældigt forekommende synes imprægneringen at være "slidt af" få steder i murværket i gavlen (se fig. 10 og 11), og i to områder ved indgangsdøren vurderes det, at man forsøgsvis har prøvet at fjerne imprægneringen ved en mekanisk afslibning af facadestenene, idet to karakteristiske lyse pletter ses i facademurværket ved indgangsdøren …

Afskalninger i murstenene ses tilfældigt forekommende i gavlen. Afskalningerne forekommer i et vist niveau over trappetrinene. Desuden kan mange afskalninger og forvitringer ses i fugerne i det samme område …

I trappevangen / det murede værn kan afskalninger i murstenene ligeledes ses tilfældigt forekommende, ligesom mange afskalninger og forvitringer kan ses i mørtelfugerne, og hvidlige udfældninger i større eller mindre omfang forekommer flere steder i murværket …

I trappevangens udvendige side ses mange hvidlige udfældninger i mørtelfugerne og løse mørtelfuger kan observeres mange steder, herunder ses der mange revner i fugerne. Desuden kan der flere steder ses tegn på, at afskalninger i murstenene er forsøgt udbedret ved at påføre en brundlig mørtel udenpå stenenes flader …

Mørtelfugerne i den udvendige side af trappevangen vurderes i større eller mindre omfang at være blevet repareret / omfuget på et tidspunkt, hvorimod det hovedsageligt vurderes, at mørtelfugerne i øvrigt er de oprindelige fuger fra ejendommens opførelse i 1968.

Ved forsigtigt at slå på murværket med en hammer kan det registreres, at løse mursten i et vist omfang forekommer både i ud- og indvendig side af den murede trappevange.

…

7. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger, foretagne observationer og udførte fugtmålinger vurderes følgende:

Facademurværk og muret trappe:

Fugtindholdet i murværket vurderes flere at være højt til usædvanligt højt, og det høje fugtindhold vurderes at kan henføres til regnvand, der trænger ind gennem de mange huller, revner og forvitringer i mørtelfugerne med massiv opfugtning af murværket til følge.

Opstigende fugt i form af regnvand der via kapillarsugning i trappetrin og muret repos forplanter sig til de nederste skifter i gavlen samt til trappevangen vurderes også at være en del af forklaringen på det høje fugtindhold i murværket.

Hvidlige udfældninger samt afskalninger mv. i skifterne under den murede trappe kan formentlig ligeledes henføres til fugt/regnvand, der naturligt trænger gennem trappetrin og repos.

Fugtindhold i størrelsesordenen op til ca. 3 vægt% må betegnes som værende sædvanligt og forventeligt i udvendige murværkskonstruktioner, men fugtindhold over de nævnte ca. 3 vægt% må betegnes som værende over forventeligt, også henset til at fugtmålingerne er udført i maj måned.

De høje fugtindhold i murværket skyldes givetvis at fordampningshastigheden af evt. fugt i murene er meget lav på grund af imprægneringen, der er påført murværksfladerne, og med det høje fugtindhold vil risiko for frostskader i form af afskalninger og forvitringer også være betydelige.

Med det høje fugtindhold i konstruktionerne vil der desuden også være en betydelig risiko for, at der forekommer hvidlige udfældninger, som er naturligt forekommende salte og/eller mineraler i murværksmaterialerne.

Endeligt er de løse mursten forårsaget af frost på tidspunkter, hvor fugtindholdet i murværket er højt.

Taget i betragtning at imprægneringen af murværket er sket før nuværende ejere overtog ejendommen i 2006, og der i den mellemliggende periode ikke er foretaget løbende vedligehold på murværket, må skadesomfanget betegnes som værende relativt beskedent.

Dog forholder sig således at skadesudviklingen i imprægneret murværk i reglen forløber med en vis accelererende effekt. Afskalninger og forvitringer vil ske hyppigere og hyppigere, når først skadesudviklingen er begyndt, medmindre vedligehold jævnligt iværksættes.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om hvilken type imprægnering, der er anvendt på murværk. Undertegnede har aldrig set en imprægnering, der fremstår med så mørkt og blankt et udseende, som det er tilfældet i den aktuelle sag.

Afskalninger og/eller forvitringerne i murstenene er af æstetisk karakter, og afskalningerne / forvitringerne har ikke konstruktiv betydning. Afskalninger eller forvitringer i mørtelfugerne bør dog løbende udbedres, således at fugtoptagelsen i murværket mindskes mest muligt.

Den påførte imprægnering kan kun fjernes igen ved mekanisk at slibe eller sandblæse/sandsvirpe murværket, hvilket vil være meget synligt og skæmmende, og dermed ikke anses som værende en mulighed. I stedet må en vis form forhøjet vedligehold af murværket påregnes.

Udvendigt kældertrappe:
Det må betegnes som værende en fejl, at tyndt lag mørtelpuds er påført ovenpå en malet overflade. Vedhæftningen mellem mørtelpudsen og underlaget vurderes ikke at være optimal, og mangelfuld vedhæftning vurderes dermed også at være årsagen til at afskalningerne og/eller løst mørtelpuds forekommer.

Kælderrum:
Hvidlige udfældninger og tynde afskalninger samt mørke misfarvninger i den nederste del af kælderydervæggen mod øst vurderes at være forårsaget af fugt i kælderydervæggen, og fugten skønnes at hidrøre fra jorden/fyldmaterialet under kældertrappen udvendigt.
Nærmere undersøgelse f forholdet har dog ikke fundet sted."

I brev af 27/7 2015 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

"**Ad hovedtrappe og indgangsparti**
Forsikringsselskabet vurderer at afskalningerne mv. i murværk og fuger ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.
Dette er vi desværre ikke enige i, da det i høj grad skæmmer helhedsindtrykket af huset.

Forsikringsselskabet vurderer endvidere at de anmeldte forhold skyldes manglende vedligeholdelse af murværk og imprægnering.
Ved husets overtagelse blev vi ikke oplyst af sælger om at imprægnering var foretaget og derfor ej heller med hvilket produkt der var blevet anvendt. Vi mener derfor ikke at det med rimelighed har kunnet forventes at vi kunne forudse at en sådan imprægnering skulle fortsætte. Faktisk er vi af den overbevisning at der er anvendt et forkert type produkt (af tidligere ejer) som han senere er blevet opmærksom på. Som den uvildige ekspert bemærker, så har han aldrig set en imprægnering der fremstår med så mørkt og blankt et udseende som her.
Yderligere bemærker han at man i to områder ved indgangsdøren forsøgsvis har prøvet at fjerne imprægneringen. For god ordens skyld skal anføres at det ikke er os der har gjort dette. Vi tolker netop dette som om at den tidligere ejer er blevet opmærksom-på, at der er anvendt et forkert type produkt som han efterfølgende har prøvet at rette op på.
Endelig bemærkes det af eksperten, at der flere steder ses tegn på at afskalninger i murstenene er forsøgt udbedret ved at påføre en brunlig mørtel uden på stenenes flader.

Ad bagtrappe og kælderydervæg
Jeg har ikke yderligere bemærkninger angående bagtrappe.

Med hensyn til kælderydervæg vurderer forsikringsselskabet at fugtgennemtrængningen er forventeligt i et hus fra 1968.

Det fremgik dog ingen steder af tilstandsrapporten eller af sælgers opgivne oplysninger og er derfor kommet som en uvelkommen overraskelse for os. Sælger har valgt at male områ-

det over med en plasticmaling inden vi overtog huset, hvorfor forholdet var skjult på dette tidspunkt."

Selskabet har efterfølgende ved brev af 7/8 2015 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Hovedtrappe og indgangsparti

Klageren gør gældende, at dele af det blanke udvendige murværk på hovedtrappen og indgangspartiet er fejlbehandlet, da det er blevet imprægneret, og at dette har beskadiget murstenene.

Selskabet gør gældende, at klageren ikke har vedligeholdt imprægneringen i sin ejertid, og at dette har medført skader på murværket. Selskabet har anført, at den manglende vedligeholdelse har medført brud på imprægnering og fugtindtrængning.

Klageren har heroverfor anført, at hans rådgivningsfirma har oplyst, at imprægneringen er en konstruktiv fejl, og at imprægneringen gør, at murværket ikke kan komme af med den fugt, der er optaget fra jorden, og at murværket derfor vil frostsprænges.

Nævnet finder på baggrund af selskabets oplysninger, at det ikke er unormalt at fugtsikre med imprægnering på mure, der er egnede til en sådan behandling.

Som nævnet har forstået selskabets brev af 17/2 2015, herunder den gengivne taksatorrapport af 20/9 2013, finder selskabet, at imprægnering af det udvendige murværk i den konkrete bygning ikke er en fejl, men at imprægneringen skal vedligeholdes for at undgå fugtskader i murværket.

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bygningens murværk er blevet fejlbehandlet. På denne baggrund og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved murværket på overtagelsestidspunktet, der udgjorde en skade i forhold til andre bygninger med udvendigt imprægneret murværk. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der var forhold ved murværket på overtagelsestidspunktet, der indebar nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningen, der udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Bagtrappe

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der er tale om pudset og malet murværk. Selskabet har i sit brev af 10/7 2015bl.a. oplyst, at der er tale om en ejendom fra 1968 med et - for huse af den alder - sædvanligt omfang af fugt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg og fotos samt oplysningen om tidspunktet for overtagelsen af bygningen og anmeldelsestidspunktet – finder næv-

net, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved det pudsede murværk, der på overtagelsestidspunktet i 2006 udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder at der var tale om en nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der på pudsede facader o.l. hviler en latent vedligeholdelsesbyrde, og at man ikke kan forvente, at tidligere puds- og malerbehandlinger har været udført optimalt. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels