Den 5. august 2016 blev i sag nr. 87569:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for rustne murbindere og udfaldne fuger.

Klageren anmeldte skaden den 3/8 2014. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i betingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1938. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/1 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/5 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A. Beboelse		
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Fælles: Enkelte mindre revner, bl.a. mod nordøst og under altanen. Enkelte udfaldne fuger – øst og enkelte frostskadet sten – vest. Note: Generelt fremstår facader – fuger i god stand."

Klageren har i klageskemaet dateret 18/1 2015 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling i overskrifter:
Vi overtog huset ved årskiftet 2010/11, hvor vi tegnede en ejerskifteforsikring. I den tilstandsrapport, der er udarbejdet maj 2010 og som lå til grund for købet er det anført, at 'Generelt fremstår facader - fuger i god stand.'

Det viser så herefter, at murbinderne er lagt forkert. Murerbinderne skal, som det også var almindelige byggeskik da huset blev opført - være placeret midt på skiftet. Dette er ikke tilfældet, hvilket er årsagen til at de ruster og facaden krakelerer.

Der forestår derfor en total renovering af fugerne, hvilket ikke kan anses for være almindelig løbende vedligehold, som Codan anfører. Codan har ikke forholdt sig til, at murebinderne ligger forkert i deres svarskrift, men henviser til at der er tale om almindelig vedligehold. De vurderer, at det ikke er dokumenteret, at de ligger forkert, men det kan de jo se og de har ved besigtigelsen konstateret at de ligger tæt ydrekanten. Herudover har Codan afvist skaden med henvisning til en række sager, der ikke minder om skaden eller de samme forhold.

Huset er købt og ejerskifteforsikringen er tegnet med udgangspunkt i, at 'fugerne er i god stand'. Dette har øjensynligt ikke været korrekt, da der har været en skjult fejl, idet murbinderne allerede ved overtagelse af huset har været rustne som følge af, at de er fejlplaceret. … (Codans mand) tilkendegav ved besigtigelsen, at rusten ikke var af nyere dato. Dette forhold er ikke omtalt i besigtigelsesrapporten.

Det er min påstand at;
- Murbinderne er placeret forkert og ikke følger almindelig byggeskik. Dette er årsagen til at de ruster i så stort et antal, som det sker og at fugerne springer af den grund. At de er placeret forkert er medvirkende til at forværre betydningen af at de ruster. Almindelig byggeskik har dermed ikke været overholdt, og fejlen har været skjult da vi overtog huset.

- Ejerskifteforsikringen skal dække skjulte fejl. Det fremgår af tilstandsrapporten, at fugerne er fin stand og gjort at vi som køber ikke har undersøgt dette forhold nærmere. Der er reelt dækket over en skjult fejl, da binderne allerede har været rustne, men det har ikke kunne ses da vi overtog huset. Der er en totalrenovering i vente - ikke blot almindelig vedligehold af fugerne. En omfattende renovering af husets murværk har betydning for husets værdi. Det synes at være almindelig kendt.

Herudover ønsker jeg at anfægte, at Codan afviser dækning på grund af murens alder. Her vil jeg henvise til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fra 2012, hvor der i bilag 3 er eksempler på forhold som almindeligvis vil være dækningsberettigende. Der står følgende under ydervægge: 'større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Selskabet forsøger efter min vurdering ikke at dække en skade de er forpligtet til i følge policen. Ønsket er, at de påtager sig den forpligtigelse og dækker skaden med minimum omkring 80 pct. af omkostningerne til at udbedre skaden."

3. 87569

Selskabet har i brev af 5/3 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi har besigtiget ejendommen d. 03.09.2014, og vores bygningskonsulent kunne observere sporadiske fugeudfald som følge af korrosion på trådbindere.

Bygningskonsulenten oplyser, at i 1938 anvendte man ikke korrosionsbehandlede tråd/ murbindere - det var således sædvanlig byggeskik at benytte murbindere uden korrosionsbehandling. Efter hans opfattelse skyldes fugeudfaldene dels slid og ælde, dels korrosion på binderne. Han henviser endvidere til, at der i tilstandsrapporten er gjort bemærkning om mindre revner, enkelte frostskadede sten i vest og enkelte udfaldne fuger i øst. Ved besigtigelsen blev foretaget undersøgelse af hulmursisoleringen, og det viste sig, at isoleringen bestod af stenuld og ikke papiruld.

Vi har i brev af 06.10. meddelt forsikringstageren, at v i ikke finder, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi har herved henvist til, at levetiden for tråd-/murbindere som de anvendte er ca. 70-75 år, at huset var opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og at det er forventeligt, at der i ældre huse med murede facader med ubehandlede bindere hyppigere skal foretages vedligeholdelse, og det kunne da også observeres, at der tidligere havde været udført reparationer af fuger.

Endvidere har vi gjort gældende, at forsikringen undtager forhold der består i udløb af bygningsdeles, materialers eller konstruktioners levetid eller forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstageren har i mail af 08.11. gjort indsigelse over afgørelsen, og bl.a. henvist til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fra 2012.

Vi har imidlertid i brev af 11.12.2014 fastholdt vores afgørelse og bemærket, at nærværende forsikring er trådt i kraft forud for den omtalte bekendtgørelse. Vi har endvidere anført, at de anmeldte forhold vedrørende murbindere og fuger er forventelige ved en ejendom, der er 75 år gammel, og at det ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og type, hvorfor der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand. Vi har understøttet vores afgørelse med henvisning til AK 60.012, AK 68.710, AK 75.081 samt AK 84.795.

*****

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Som anført er der tale om 75 år gamle murbindere, monteret før der blev anvendt korrosionsbehandlede murbindere. Det er derfor forventeligt, at der er rustdannelser på disse. Ifølge vores bygningskonsulent har murbindernes placering ingen indflydelse på denne rustdannelse, og forsikringstageren har da heller ikke godtgjort, at det modsatte skulle være tilfældet.

Der er derfor efter vores opfattelse ikke tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 5, men derimod om udløb af levetid, hvilket forhold er undtaget i medfør af punkt 6.

Endvidere skal vi bemærke, at tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkninger:

3.1 Facader/gavle	K1 Fælles: Enkelte mindre revner, bl.a. mod nord-øst og under altanen. Enkelte udfaldne fuger – øst og enkelte frostskadet sten – vest. Note: Generelt fremstår facader – fuger i god stand."

I henhold til punkt 6 er forhold omtalt i tilstandsrapporten undtaget medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Vi finder ikke grundlag for at antage, at forholdet var klart forkert beskrevet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2010.

Forsikringstageren henviser også i klagen til bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fra 2012. Som anført er forsikringen trådt i kraft i pr. 01.01.2011 og således forud fro ikrafttrædelsen af den pågældende bekendtgørelse.

Vi må således fastholde, at der ikke er godtgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi skal til støtte herfor henvise til ovennævnte kendelser."

I mail af 18/8 2014 fra en bygningskonstruktør og beskikket bygningssagkyndig til klager hedder det bl.a.:

"Jeg har den 30. juli 2014 besigtiget ejendommen i forbindelse med kunden ønskede rådgivning til udskiftning af tagbelægning. Ved besigtigelsen kunne der konstateres udfaldne fuger i murværk, samt rustne bindere. Se vedhæftet 2 stk. billeder. Samt flere skadet sten.

Det er normalt at bindere er udført uden korrosionsprodukter, som først blev anvendt efter år 1939. Se nedenstående skema. Bygningen er færdigmeldt i 1938.
Men trådbindere skal være placeres i midten af murstene, og som der kan ses på billederne er denne binder placeret ca. 8 mm fra forkant mursten.
Endvidere har bygningen før salget fået foretaget hulmurisolering, og dette vil ændre temperaturkurven i ydervæggen, se nedenstående billede. Sænkning af temperaturen har den indvirkning at jo lavere temperatur jo mindre fugt kan luften/materialet indeholde, dermed dannes kondens. Kondens vil formindske levetiden på bindene. Hulmurisolering har også den egenskab af holde på fugten inden i ydervæggen i længere tid, og igen formindske levetiden på binderne.

Der er ikke udført destruktiv undersøgelse af hulmuren, men hvis der er anvendt papiruld, så indeholder papiruld borsalte som heller ikke vil forlænge levetiden på binderne.

Grunden til udfaldne fuger skyldes ovenstående forklaring, samt når jern korroderer sker der en rumfangsudvidelse på ca. 8 gange.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men i stedet beskriver den bygningssagkyndige at fugerne i god stand i pkt. 3.1. se vedhæftet tilstandsrapport.

Omfanget af skaden er endnu ikke fastlagt, og skal fastlægges med en taksator på stedet."

5. 87569

Af selskabets besigtigelsesrapport af 25/9 2014 fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

1. Rustne murbindere og udfaldne fuger
…
1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Der blev foretaget destruktive indgreb i fugerne omkring murbindere 3 steder i sydfacaden, tråd/murbindernes placeringer /dæklag varierede fra 13-20 mm fra yderside facade . Placering af tråd/murbindere er sandsynligvis repræsentativ på begge facader og gavle. Som følge af korrosion på trådbindere er der sporadiske fugeudfald på alle 4 ydervægge. Der blev endvidere udført destruktiv undersøgelse i hulmuren, her kunne der konstateres granulat af stenuld i hulmuren.

1.2 Årsag:

Anvendelse af tråd/murbindere uden korrosionsbehandling var normal byggeskik på husets opførelsestidspunkt (1938). Først fra 1939 begyndte man at bruge korrosionsbehandlede tråd/murbindere i hulmurs konstruktioner. Kravet til dæklag på trådbinder er i dag min 30 mm (kravet til dæklag i 1938 kendes desværre ikke)
Udfaldne fuger skyldes hhv slid-ælde og korrosion på bindere.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Sandsynligvis fra husets opførelsestidspunkt(1938)"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Det er oplyst, at der som følge af korrosion af murbindere er sporadiske fugeudfald på alle ejendommens fire ydervægge.

En af klageren rekvireret bygningskonstruktør og beskikket byggesagkyndig har i mail af 18/8 2014 vurderet, at murbinderne er forkert placeret, idet de ikke er placeret i midten af murstenene. Han har endvidere anført, at muren før salget er hulmurisoleret med stenuld, der har medført større kondensdannelse, hvilket har forkortet bindernes levetid på grund af korrosion.

Selskabets taksator har anført, at der er granulat af stenuld i hulmuren, at anvendelse af tråd/murbindere uden korrosionsbehandling var normal byggeskik på husets opførelsestidspunkt, og at de udfaldne fuger skyldes henholdsvis slid-ælde og korrosion af binderne

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er "enkelte mindre revner, bl.a. mod nord-øst og under altanen. Enkelte udfaldne fuger - øst og enkelte frostskadet sten - vest." Forholdet har fået karakteren K1. I punktet er det i note anført, at "facader - fuger" generelt fremstår i god stand.

Nævnet finder efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

7. 87569

Da forsikringsaftalen trådte i kraft den 1/1 2011, bemærker nævnet afslutningsvist, at den ikke er reguleret af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. af 12/1 2012.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand