Ankenævnet for Forsikring

Den 4. november 2015 blev i sag nr. 88152:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for afblæste murskaller.

Klagerne anmeldte den 12/12 2013, at murskaller var blæst af deres hus under en storm få dage forinden. Selskabet anerkendte dækning for den del af skaden, der er opstået på den vestvendte facade og tilbød den 4/8 2014 klagerne 88.750 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen. Selskabet gør gældende, at der skal indhentes nyt tilbud på udbedring af skaden på den vestvendte facade, idet klagerne efter selskabets opfattelse ikke har accepteret forligstilbuddet.

Selskabet har afvist dækning for skade på husets øvrige facader med henvisning til, at forsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt her.

Den forsikrede ejendom er opført i 1860. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Mindre revner i puds mod Ø og V.
		K2	Mindre sætningsrevner mod S.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Mindre sætningsrevner mod S.
		K0	Begyndende delaminering i krydsfinergavl mod S.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Andet; Type:	A	Murstensskaller Facade mod vest og gavl mod syd er beklædt med teglstensskaller, medens facade mod øst er "ægte" mursten.

Af brev af 31/1 2014 fra selskabets bygningstaksator til klagerne fremgår bl.a.:

"**Vi erstatter ikke, fordi:**

Der var ikke faldet murskaller ned ved jeres overtagelse.

Ved jeres overtagelse for over 8 år siden var der ikke nærliggende risiko for at dette skulle ske, hvilket vi begrunder med at murskallerne på dette tidspunkt vurderes at have siddet min. 20 år.

Hvis sådanne murskaller kan sidde 28 år - måske mere, hvilket de flest jo gør, så kan man ikke betragte det som en fejlkonstruktion.

Jeres murer oplyser at skallerne er opsat på en kalket overflade, hvilket ifølge ham er en fejl.
Det er formodentlig ikke i henhold til leverandørenes montageanvisning - men det gør det ikke til en fejl konstruktion som nedsætter bygningen brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Som nævnt har skallerne kunnet fungerer som klimaskærm på den sydvendte gavl og vestvendte facade i mange år - og vil fortsat kunne gør det - bortset fra de par m2 der er faldet ned i den nordlige ende af vestvendt facade.

Det er konstateret at der partielt på både gavl og facade er skaller som er hultlydende, hvor vedhæftningen er svigtet, hvilket kan skyldes mange forhold - bl.a. daværende kvalitet af fliseklæb og blanding/påføring af dette samt spændinger mellem murstensvæggen og skallerne som følge af svingninger i temperaturen. Opfugtning i gammel murværk kan også være medvirkende årsag.

Hultlydende skaller på en skalmuret hus fra 1860 er ikke udsædvanligt - selv ikke hvis overfladen er ren puds ved opsætningen af skallerne.

Det skal nævnes at overfladen på de skalmurede flader fremstår uden tegn på skader med intakte fuger - også hvor der er partielle hultlydende murskaller.

Det er en indiskutabel vurdering at de affalne murskaller skyldes stormen i begyndelsen af december 2013.

Konklusionen er at ejerskifteforsikringens skadegreb ikke er opfyldt, hvorfor der ikke kan tilbydes erstatning."

I brev fra klagerenes bygningsforsikring til klagerne af 3/2 2014 hedder det bl.a.:

"Efter vores vurdering skyldes skaden ikke stormskade, men forkert opsat murstensskaller, opsat direkte på oprindeligt kalkede og ikke afrensede facader/gavle.

I henhold til forsikringsbetingelsernes dækningsskema punkt 7. dækker forsikringen ikke skade som følge af;

- Fejlkonstruktioner og fejl ved fremstilling eller opførelse af de forsikrede bygninger og øvrige genstande.

At de sidder løst på alle facader og gavle er ikke som en følge af stormen, men en direkte følge af forkert udførelse og manglende vedhæftning til underlaget."

Af brev af 25/3 2014 fra selskabets ejerskiftetaksator til klagerne fremgår bl.a.:

"**Ejerskifteforsikring dækker din skade**
Jeg var ude hos dig den 24-03-2014, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade. Som jeg nævnte ved mit besøg, dækker vi skaden på vest facaden.

Ved mit besøg kunne jeg konstatere opfugtning af murværket ved husets vest facade. Ved facaden ses, at terrænet er ført over sokkelgrænsen.
…
Som jeg nævnte ved mit besøg, er murværket opfugtet i ca. 50 cm højde over terræn. Opfugtningen skyldes, at der ikke er udtørring ved sokkel, fordi jordniveauet er højt på murværket — der er udført 'falsk sokkel'.

Efter min besigtigelse talte jeg med din murer. Din murer mener entydigt, at skaden skyldes kalk på murværket bagved mur skallerne. Som jeg nævnte for din murer, er jeg ikke enig i hans betragtning, og henviser til rapport fra … af 31-01-2014.

Det er min vurdering, at årsagen til skaden på vest facaden, er højt terrænniveau på denne facade.

Ved min samtale med din murer bad jeg om tilbud på følgende arbejder på vest facaden:

- Fjerne mur skaller
- Fjerne en af de nederste fuger i murværket, indsætte murpap, og fuge igen.
- Afrense de bagvedliggende fugt skadet mursten - sikre god bund for videre behandling

- Reetablere sokkelpuds.
- Kaste facaden ud, og pudse et underlag til nye mur skaller.
- Opsætte nye skaller

…

Murskaller på de øvrige facader og gavle.
Ved mit besøg gennemgik jeg husets øvrige facader. Som jeg nævnte ved mit besøg, kan vi ikke tilbydes erstatning til de øvrige facader. Der ses mindre områder hvor murskaller har mistet sin vedhæftning, men de skalmurede overflader fremstår uden tegn på skade. Det samlede forhold vurderes ikke, at opfylde den grundlæggende forudsætning for erstatning på ejerskifteforsikringen - skadebegrebet.

…

Skadebegrebet vurderes ikke opfyldt
Skallerne på de øvrige gavle/facader har fungeret som klimaskærm i mere end 28 år. Det er min vurdering, at de øvrige facader ikke opfylder den grundlæggende forudsætning for erstatning på ejerskifteforsikringen - skadebegrebet. Mindre områder med manglende vedhæftning til underlaget nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i frohold til andre ejendomme i samme alder og vedligeholdelsesstand.

Det var din murers vurdering, at forholdet på de øvrige facader/gavle, ville udvikle sig i løbet af de næste år. Udvikling af fremtidig skade, er den del af skadebegrebet, der er defineret som 'nærliggende risiko for skade'.

Det er min vurdering, at forholdet ikke har nærliggende risiko for skade. Skallerne har siddet der i mere end 28 år, og der ses ikke tegn på skade. Jeg mener derfor ikke, at forholdet har nærliggende risiko for skade.

Som jeg nævnte ved mit besøg, og senere for din murer, kan vi ikke tilbyde erstatning til de øvrige facader og gavle. Den grundlæggende forudsætning for erstatning ses ikke opfyldt.

…

Tilbud til reparationen
Som jeg aftalte med din murer sender han tilbud til sagen. Tilbuddet skal omfatte alle arbejder til færdiggørelse af skaden erstattet ved dette brev.
Hvis fremsendte tilbud ikke afspejler markedsprisen, vil jeg bede en anden murer om tilbud til sagen

Der må ikke igangsættes arbejder uden min accept af omfang og pris

Vi har lavet følgende aftaler:
Vi aftalte at du fremsender tilbud til sagen

Jeg vil bede dig underskrive regningerne og sende dem til mig
Når reparationerne er udført, skal reparatørerne skrive regningerne i dit navn og sende dem til dig. Herefter vil jeg bede dig underskrive regningerne - som en accept på, at du er tilfreds med det udførte arbejde - og sende dem til mig."

Af mail af 4/8 2014 fra selskabets ejerskiftetaksator til klagerne fremgår bl.a.:

"Hermed vores endelige tilbudte erstatning, som aftalt på mødet med din murer 29. juli.

Din murer havde sendt tilbud kr. 166.800.

Ved mit besøg gennemgik vi gavle og facader. Som jeg nævnte ved mit besøg kan vi ikke tilbyde erstatning til de øvrige facader og gavle.

Vores tilbudte erstatning fastholdes som beskrevet ved mit brev af 25-03-2014.

Ved mit besøg opmålte jeg 31 m2 facade omfattet vores tilbudte erstatning. Din murer havde opmålt 65 m2 som var grundlaget for hans tilbud.

Vi blev enige om kr. 88.750 kr. inklusive moms til fuld og endelig afslutning af sagen, og din murer anerkendte prisen til udbedring af vores tilbudte erstatning. Erstatningen fratrækkes selvrisiko kr. 10.000."

I notat af 4/8 2014 fra klagerens byggerådgiver hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse af skader på facaderne.**

…

1. Tilstandsrapporten.

Efter gennemgang af den foreliggende tilstandsrapport kan det ikke registreres, at de omhandlede murstensskaller indgår som et element i rapporten. Derfor må det antages, at opståede skader inden for forsikringens dækningsperiode, er dækket af denne forsikring.

Det er endvidere oplyst til undertegnede, at forsikringsselskabet har indvilget i at dække omkostningerne til facaden mod vest. Det beviser over for forsikringstageren og undertegnede, at forsikringen dækker skaden.

2. Besigtigelse af ejendommen.

Det er enkelt at konstatere, at årsagen til at murstensskallerne falder af, det skyldes det forhold, at skallerne er klæbet op på adskillige lag gammel kalk, hvilket tydeligt fremgår af de vedhæftede foto.

Efter en runde rundt om huset, hvor det kan konstateres ved bankeundersøgelser, at der er mange steder, hvor murstensskallerne sidder løse, herunder et sted, hvor der er fjernet en enkelt murstensskal for at bekræfte underlagets ringe kvalitet.

Det er på denne baggrund tydeligt, at samtlige murstensskaller er opklæbet på samme forkerte grundlag, altså på adskellige lag kalk, at det er den samme skade for alle de berørte og omtalte vægge.

I og med at opklæbningen af skallerne er foretaget på samme forkerte grundlag, og der dermed er begået samme faglige fejl, så er betingelserne for en forsikringsdækning for samtlige kvardratmeter murstensskaller til stede.

3. Afslutning.

Undertegnede skal på nævnte baggrund opfordre til, at der endnu engang tages kontakt til forsikringsselskabet for at drøfte den samlede problematik for det fejludførte arbejde, for derigennem bringe sagen til en samlet forståelse parterne imellem.

Det skal anføres, at som det er oplyst for undertegnede, så er forsikringsperioden ved at være udløbet, hvorfor det er nødvendigt at få forsikringsselskabets accept for at denne sag har opsættende virkning i forhold til udløbsdatoen for forsikringen."

Af mail af 11/8 2014 fra klagerne til selskabets ejerskiftetaksator fremgår bl.a.:

"på opfordringer har vi været i kontakt med en konsulent som mener jeg skal arrangere et møde med dig, ang. vores mur, jeg vedhæfter en fil."

I mail af 11/8 2014 fra selskabets ejerskiftetaksator til klagerne hedder det bl.a.:

"Fremsendte giver ikke anledning til at ændre min afgørelse.

Jeg har læst rapporten igennem. Rapporten indeholder de samme argumenter som din murer havde ved vores sidste møde. Der er ikke nye oplysninger til sagen.

Jeg forstår af fremsendte, at du ikke acceptere mit tilbud om erstatning kr. 88.750 af 04-08-2014 til fuld og endelig afgørelse."

Af mail af 1/9 2014 fra klagernes advokat til selskabets ejerskiftetaksator fremgår bl.a.:

"Jeg er bekendt med Deres mail af 11. august 2014 til mine klienter, der blandt andet indeholder et tilbud til fuld og endelig afgørelse af sagen. Denne mail er indtil videre ubesvaret fra mine klienters side.

Da jeg har holdt møde med mine klienter, vil jeg snarest vende tilbage med mine bemærkninger til sagen."

I mail af 2/9 2014 fra selskabets ejerskiftetaksator til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Med henvisning til min mail af 11 august 2014, er det min opfattelse, at den tilbudte erstatning til fuld og endelig afslutning af sagen er bortfaldet.

Din klient har efter vores tilbudte erstatning fået udarbejdet en rapport. Rapporten er sendt til os og beskriver, at det tilbudte omfang ikke opfylder din klients forventninger.

Således er det vores opfattelse, at udarbejdelse og fremsendelse af rapporten er, at sidestille med et afslag på den tilbudte erstatning."

Af brev af 28/10 2014 fra klagernes advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"**Ad. Skaderne på ejendommens facade**
De har ved mail af 4. august 2014 tilbudt mine klienter, at sagen kan forliges med udbetaling af kr. 88.750,00 inklusive moms, med fradrag af selvrisiko på kr. 10.000,00. Jeg bemærker, at Deres tilbud ikke indeholdt acceptfrist eller var nærmere specificeret.

Jeg er ikke enig i, at det modtagne tilbud skulle være afslået af mine klienter. I den forbindelse skal det bemærkes, at De i Deres mail af 11. august 2014 anfører: '*Fremsendte giver ikke anledning til at ændre min afgørelse.*'"

7. 88152

Af klageskema dateret 8/6 2015 fremgår bl.a.:

"**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Min klient ønsker at opnå følgende hos selskabet

- Selskabet pålægges at vedstå sig anerkendelsen af en erstatning på kr. 88.750,00 vedrørende skaderne på ejendommens vestlige facade.

- Selskabet pålægges at anerkende også at være erstatningspligtige i relation til udbedringen af skaderne på ejendommens øvrige mure."

Klagernes advokat har i brev af 3/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Indledningsvist skal det bemærkes, at der er tale om en ejerskifteforsikring, og den anmeldte skade er nedfaldne murskaller som følge af fejlkonstruktion.

I forbindelse med stormen den 5.-6. december 2013 begyndte murskallerne på den vestlige facade af mine klienters ejendom at falde af. Mine klienter anmeldte skaden til Gjensidige forsikring. Ejendommen blev besigtiget af bygningstaksator … den 16. januar 2014, og ved skrivelse af 31. januar 2014 afviste [bygningstaksator], at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Ved e-mail af 5. februar 2014 klagede mine klienter over [bygningstaksators] afgørelse. Den 24. marts 2014 blev ejendommen besigtiget af ejerskiftetaksator … . Ved skrivelse af 25. marts 2014 anerkendte Gjenside Forsikring at dække skaden på den vestlige facade. Mine klienter fremsendte herefter tilbud fra en murer på kr. 166.800,00 inkl. moms for udbedring af skaden, som efter murerens opfattelse vedrører samlet 65 m^2 mur.

Ved e-mail af 4. august 2014 tilbød Gjensidige Forsikring et forlig, hvor Gjensidige Forsikring tilbød en kontanterstatning til udbedring af 31 m2 mur til en pris på kr. 88.750,00 inklusiv moms med fradrag af selvrisiko på kr. 10.000 til fuld og endelig afslutning af sagen. Ved e-mail af 11. august 2014 fremsendte mine klienter en rapport fra … af 4. august 2014 og anmodede om et møde. Ved e-mail af 11. august 2014 afviste Gjensidige Forsikring at ændre sin afgørelse og tilkendegav at mine klienters fremsendelse af rapporten fra … blev opfattet som en afvisning af forligstilbudet af 4. august 2014.

Ved brev af 28. oktober 2014 rettede jeg på vegne af mine klienter henvendelse til Gjensidige Forsikring med en accept af forligstilbuddet af 4. august 2014, for så vidt angår den vestlige facade samt et forligstilbud for ejendommens øvrige facader. Ved e-mail af 15. december 2014 fastholdte Gjensidige Forsikring, at forligstilbuddet af 4. august 2014 var bortfaldet, samt at ejendommens øvrige facader ikke er dækningsberettiget.

Ved brev af 6. marts 2014 indgav jeg klage på vegne af min klienter til Gjensidige Forsikrings klageafdeling. Gjensidige Forsikring har i e-mail af 6. marts 2015 bekræftet modtagelsen af klagen og oplyste, at klagen ville blive forelagt den klageansvarlige enhed i Gjensidige Forsikring. Der er nu forløbet 3 måneder uden, at Gjensidige har forholdt sig til min klage af 6. marts. Nærværende klage har derfor været nødvendiggjort.
…
Klagen vedrører følgende 2 punkter:

1. skaderne på ejendommens vestlige facade, og
2. skaderne på ejendommens øvrige udvendige mure.

Ad 1 - ejendommens vestlige facade
Det er min opfattelse, at Gjensidige Forsikring er forpligtet til at vedstå anerkendelsen af skaden på den vestlige facade som en dækningsberettiget skade, og som følge heraf udbetale en erstatning til mine klienter for denne skade på kr. 88.750,00.

Gjensidige Forsikring har ved skrivelse af 25. marts 2014 anerkendt skaden på ejendommens vestlige facade, som omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår desuden af skrivelsen, at Gjensidige Forsikring ikke vil anerkende den af mine klienter anmeldte skade på ejendommens resterende mure.

Mine klienter fremsender herefter tilbud fra en murer på kr. 166.800,00 inkl. moms for udbedring af skaden, som efter murerens opfattelse vedrører samlet 65 m^2 mur.

På denne baggrund tilbyder Gjensidige Forsikring ved mail af 4. august 2014 en forligsmæssig løsning, hvor selskabet erstatter 31 m^2 svarende til ejendommens vestlige facade til en pris på kr. 88.750,00 inkl. moms.

Det fremgår af tilbuddet, at dette er fremsat til fuld og endelig afslutning af sagen. Hvilket naturligvis må forstås således, at mine klienter i så fald afskrives muligheden for erstatning til udbedring af ejendommens øvrige mure, eller som det mindste at få undersøgt disse forhold nærmere.

Mine klienter besvarer denne mail den 11. august 2014, hvor de vedhæfter en konsulent rapport og opfordrer Gjensidige Forsikrings taksator til at drøfte skaderne med konsulenten.

Gjensidige Forsikring antager herefter mine klienters besvarelse som en afvisning af det fremsatte forligstilbud, desuagtet at den af mine klienter fremsendte rapport alene vedrører skaderne på ejendommens øvrige mure og ikke prisen for udbedringen af den vestlige facade, som Gjensidige Forsikring allerede har anerkendt at være erstatningspligtige for.

Idet Gjensidige Forsikring med skrivelsen af 15. december 2014 fastholder, at mine klienter ved fremsendelse af rapporten den 11. august 2014 vedrørende ejendommens øvrige mure har afvist det af Gjensidige Forsikring fremsatte forligstilbud, må det være Gjensidige Forsikrings opfattelse, at det af Gjensidige Forsikring fremsatte forligstilbud også relaterede sig til ejendommens øvrige mure, og at bemærkningen om fuld og endelig afslutning af sagen, derfor vedrører samtlige ejendommens mure.

På denne baggrund er det min opfattelse, at der er sket en fuldstændig utilbørlig afpresning af mine klienter, idet de således kun har kunnet få erstattet den af Gjensidige Forsikring anerkendte skade på ejendommens vestlige facade, såfremt de gav afkald på eventuelle yderligere krav i relation til andre skader på ejendommen, ligesom de ikke fik mulighed for at få undersøgt disse forhold nærmere.
Dette er således efter min opfattelse klart i strid med almindelig god forsikringsskik, og jeg har derfor i brev af 6. marts 2015 kraftigt opfordret selskabet til at vedstå sig anerkendelsen af en erstatning på kr. 88.750,00 vedrørende skaderne på ejendommens vestlige facade.

Jeg bemærker, at Gjensidige Forsikring siden min klients skrivelse af 11. august 2014 intet har foretaget sig i relation til skaden på ejendommens vestlige facade, desuagtet at Gjensidige Forsikring har anerkendt at være erstatningspligtige overfor denne.

Såfremt skaderne i denne periode har udviklet sig og derfor nu vil være dyrere at udbedre end tidligere, tages der forbehold for at fremsætte yderligere krav mod Gjensidige Forsikring i denne forbindelse.

Ad 2 - ejendommens øvrige mure
Det er ligeledes forsat min opfattelse, at Gjensidige Forsikring også er erstatningspligtig i relation til skaderne på ejendommens øvrige mure, og at Gjensidige Forsikring er forpligtet til at udbetale erstatning til mine klienter på kr. 78.050,00 til udbedring af ejer dommens øvrige mure.

Det er min opfattelse, at skaderne på ejendommens øvrige mure medfører afsvækkelse af ejendommens fysiske forhold og dermed nedsætter bygningens værdi så vel som brugbarhed væsentligt. Henset til udviklingen af skaderne på facaden mod vejen er det derfor også overvejende sandsynligt - og der er dermed en nærliggende risiko for, at skaderne på de øvrige mure også vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, således som det er foreslået i de i sagen foreliggende rapporter.

Skaderne adskiller sig dermed ikke fra skaderne på vestfacaden mod vejsiden og er derfor også omfattet af skadesbegrebet.

Jeg har derfor ved brev af 6. marts 2015 opfordret Gjensidige Forsikring til at genbesigtige skaderne på ejendommens 3 resterende mure og herefter foretage en fornyet vurdering af Gjensidige Forsikrings erstatningspligt i relation til udbedringen af skaderne på disse. Gjensidige Forsikring har ikke besvaret min opfordring."

Selskabet har i brev af 21/7 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Sagens fakta**

Vores forsikringstagere købte ejendommen … med overtagelsesdato 01.11.2005.

Ejendommen er opført i 1860, og på et tidspunkt er beboelsesbygningen (benævnt litra A i tilstandsrapporten) og tilbygget udhus (benævnt litra B i tilstandsrapporten) blevet beklædt med gule murskaller. Beboelsesbygningen er beklædt med murskaller på vestfacade og sydgavl, mens østfacaden er 'ægte' mursten, og udhuset er beklædt med murskaller på vestfacade, nordgavl og østfacade (tilstandsrapportens side 14). Det lægges som ubestridt til grund, at ejendommen er beklædt med murskaller mindst 20 år før forsikringstagers overtagelse og angiveligt tilbage i 1970'erne.

Den 12.12.2013 anmeldte forsikringstager, at murskaller var faldet af i forbindelse med stormen Bodil.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 16.01.2014. Han konstaterede, at der var afblæste murskaller under badeværelsesvindue på den nordvestlige facade. Skallerne var opsat på den oprindelige mur, der var kalket. På den sydvestlige facade og på gavlen mod syd var murskallerne partielt hultlydende, men fugerne var fine og intakte.

Forsikringstagers murer mente, at det var en konstruktionsfejl, at murskaller var opsat på en kalket overflade.

Vores bygningskonsulent afviste dækning i brev af 31.01.2014, fordi der ikke var skade eller nærliggende risiko for skade ved forsikringstagers overtagelse af huset. Hultlydende skaller, der har sluppet vedhæftningen, er ikke usædvanligt for skalmurede huse fra 1860, og forekommer også, hvor skaller er opsat på ren puds. Vedhæftningen kan svigte pga. kvalitet af fliseklæb på opsætningstidspunktet, spændinger mellem murstensvæg og skallerne som følge af temperatursvingninger samt opfugtning i gammelt murværk uden eller med nedbrudt fugtspærre. De skalmurede ydervægge fremstod uden tegn på skader og med intakte fuger, også på områder, hvor der var hultlydende murskaller. Skade som følge af storm var først opstået over 8 år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Den 05.02.2014 klagede forsikringstager over afvisningen og henviste til, at husforsikringens taksator i andet selskab mente, at det var en konstruktionsfejl, at skaller var opsat på en kalket facade. Dog anerkendte husforsikringen, at skaden på husets nordvest facade var opstået pga. storm og udbetalte en kontanterstatning på 4.220 kr. til udbedring af de nedfaldne sten.

Vi overgav sagen til en anden bygningskonsulent, som besigtigede den 24.03.2014. Han anerkendte at dække beboelsesbygningens vestfacade, fordi der her blev konstateret opfugtning af murværket i ca. 50 cm højde over terræn, hvilket skyldtes, at jordniveauet langs vestfacaden var ført over sokkelgrænsen og opfugtede murværket - et forhold, som den bygningssagkyndige burde have bemærket ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Han fastholdt afvisningen af at dække murskaller på de øvrige gavle og facader, fordi der ikke her skete en opfugtning af murværket, og fordi overfladerne fremstod uden tegn på skader også på de områder, hvor skallerne havde manglende vedhæftning til underlaget.

Vores bygningskonsulent udbad sig et tilbud på udbedring af vestfacaden.

Han modtog et tilbud fra forsikringstagers murer på 166.872,50 kr. inkl. moms for udbedring af 65 m2, hvilket viste sig at udgøre langt mere end vestfacaden. Ved en fornyet besigtigelse den 29.07.2014 med forsikringstagers murer opmålte vores bygningskonsulent beboelsesbygningens vestfacade til 31 m2.

I stedet for at indhente et nyt tilbud på 31 m2 forhandlede vores bygningskonsulent sig frem til et erstatningsbeløb med forsikringstagers murer på 88.750 kr. inkl. moms. Ifølge vores bygningskonsulent var der tale om et generøst tilbud fra hans side med henblik på at få skadessagen lukket. Det er derfor bevidst, at der i hans mail af 04.08.2014 tilbydes forsikringstager 88.750 kr. inkl. moms til fuld og endelig afslutning af sagen.

Denne mail svarede forsikringstager ikke på, men fremsendte i stedet et notat udarbejdet af … på baggrund af en besigtigelse den 31.07.2014. Notatet tilføjer efter vores mening intet nyt. Det konstateres, at murskallerne er klæbet op på kalk, hvilket kunne ses ved skadestedet på den nordvestlige facade og et andet sted, hvor en murskal var fjernet for at konstatere underlagets beskaffenhed. Endvidere kunne det konstateres ved bankeundersøgelser, at murskallerne flere steder sad løse.

Vores bygningskonsulent fastholdt sin afgørelse ved mail af 11.08.2014. Han gentog dækningstilsagnet vedrørende vestfacaden, men oplyste, at erstatningstilbuddet på 88.750 kr. var bortfaldet, fordi forsikringstager ikke ønskede sagen afsluttet hermed.

Forsikringstager gik til advokat, som i brev af 28.10.2014 dels fremsatte krav om erstatning på 88.750 kr. for vestfacaden, dels fremsatte krav om erstatning for de øvrige skalmurede facader.

Vores ejerskifteafdeling svarede den 15.12.2014, at vi ville kontakte forsikringstager med henblik på indhentelse af et nyt tilbud for udbedring af vestfacaden (31 m2), samt fastholdt, at der ikke var dækning for de øvrige facader og gavle.

Ved mail af 17.12.2015 henstillede advokaten, at der ikke blev taget direkte kontakt til hans klient, hvilket vi tog som udtryk for, at der ikke på nuværende tidspunkt skulle indhentes et tilbud.

Den 06.03.2015 klagede advokaten til Gjensidige Forsikrings klageansvarlige enhed, og denne henvendelse var desværre ikke besvaret, da advokaten indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring den 03.06.2015.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14 dækker ejerskifteforsikringen 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.

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.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 16 er dækning betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger af betydning for dækningsspørgsmålet.

Det lægges som ubestridt til grund, at murskaller er opsat senest i 1985 og meget sandsynligt engang i 1970'erne. Murskallerne har således siddet i 20-30 år før forsikringstagers overtagelse af ejendommen og i alt 28-38 år uden skader, selv om de er klæbet op på en kalket overflade.

Manglende vedhæftning til underlaget opstår også på ældre huse, hvor murskaller ikke er klæbet op på kalk, men på en rengjort overflade, hvilket kan have flere årsager så som kvaliteten af fliseklæb på op-sætningstidspunktet, temperatursvingninger i muren og opstigende grundfugt i murværket.
Der er således ikke noget usædvanligt i, at der er flere steder, hvor murskallerne har mistet vedhæftningen.

Skallerne kan godt blive siddende, selv om der opstår partielle områder, hvor vedhæftningen er sluppet, hvilket ovennævnte tidsforløb illustrerer.

Hvad angår beboelsesbygningens sydfacade og tilbygningens vest-, nord- og østside er der trods områder med manglende vedhæftning ikke konstateret skader på de skalmurende facader eller på fugerne ved vores besigtigelser den 16.01.2014, 24.03.2014 og 29.07.2014, ligesom forsikringstagers rådgiver, der besigtigede den 31.07.2014, heller ikke beskriver skader i sit notat. Det foreligger således ikke dokumentation for, at skaller er faldet helt af på disse vægge som nævnt i advokatens brev af 28.10.2014. En enkelt skal var fjernet, ikke faldet af, for at konstatere underlagets beskaffenhed.

Da der ikke er konstateret skader her 8 år efter forsikringstagers overtagelse af huset, har der heller ikke været skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet i 2005. Det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der har betydning for dækning.

Ved disse ydervægge er der heller ikke jord, som ligger over sokkelniveau, som ved vestfacaden.

Vores bygningskonsulent anerkendte dækning af beboelsesbygningens vestfacade, fordi han konstaterede at murværket her var mere opfugtet end kunne forventes i et hus fra 1860, hvilket skyldtes, at jord var ført over sokkelniveau. Dette burde den bygningssagkyndige have beskrevet i tilstandsrapporten.

Da vores bygningskonsulent opdagede, at han havde fået tilsendt et tilbud, som dækkede mere end vestfacaden, og som dermed ikke var i overensstemmelse med hans dækningstilsagn, og hvad han havde bedt om, jf. brev af 25.03.2014, opmålte han selv vestfacaden til 31 m2.

I advokatens brev af 28.10.2014 nævnes, at forsikringstager har opmålt facaden til 34,6 m2, men vi går ud fra, at tilbygningens vestfacade indgår i forsikringstagers opmåling. Dækningstilsagnet omfatter ikke tilbygningens vestfacade, fordi der ikke er bede og jord over sokkelniveau her.

Erstatning skal derfor udgøre udbedring af 31 m2 facade, og det skal der indhentes et nyt tilbud på. Forsikringen vil dække eventuelle prisstigninger.

Vores bygningskonsulent valgte dog i første omgang efter forhandling med mureren at give forsikringstager et generøst erstatningsforslag uden at indhente et nyt tilbud for at få afsluttet sagen i sin helhed. Dette tilbud ønskede forsikringstager ikke at tage imod. Dette kan ikke benævnes som utilbørlig afpresning, for det stod forsikringstager frit for at acceptere erstatningsforslaget. Selve tilsagnet om dækning af vestfacaden ville ikke bortfalde.

Det er ikke ejerskifteforsikringen, der forestår udbedring, og vi kontaktede ikke forsikringstager med henblik på tilbudsindhentning for udbedring af 31 m2 facade, fordi advokaten ikke tillod det i sin mail af 17.12.2014. Forsikringstager har desuden fået en kontanterstatning fra sin husforsikring til reparation af stormskaden, men har trods dette ikke foretaget en midlertidig reparation. Forsikringstager har en pligt til at begrænse en skades udvikling. Måtte der som følge af den manglende udbedring af stormskaden være opstået følgeskader, som ikke dækkes af de arbejder på vestfacaden, som vores bygningskonsulent har givet dækningstilsagn til i sit brev af 25.03.2014, er Gjensidige Forsikring ikke erstatningsansvarlig herfor."

13. 88152

Klagernes advokat har i brev af 7/8 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Ad - ejendommens vestlige facade**

Det fremgår af Selskabets svar af 23. juli 2015, at der er uenighed om størrelsen på vestfacaden, idet min klient har opmålt vestfacaden til 34,6 m^2, og Selskabet har opmålt den vestlige facade til 31 m^2.

I brev af 25. marts 2014 fra Selskabet (mit bilag 3) giver Selskabet følgende dækningstilsagn: *'Som jeg nævnte ved mit besøg, dækker vi skaden på vest facaden.'* 'Vestfacaden' er ikke nærmere afgrænset eller defineret i brevet (mit bilag 3).

Selskabet anfører i sine bemærkninger af 21. juli 2015 på side 4, 6 afsnit, at dækningstilsagnet ikke omfatter tilbygningens vestfacade. Dette er en ændring i forhold til Selskabets oprindelige dækningstilsagn i brev af 25. marts 2014 fra Selskabet (mit bilag 3).

Selskabet er i overensstemmelse med dækningstilsagn af 25. marts 2014 forpligtet til at yde erstatning til hele vestfacaden.

Ad - ejendommens Øvrige mure

Jeg fastholder, at skaderne er omfattet af skadesbegrebet og dermed erstatningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 14.1 og pkt. 14.2 (Selskabets bilag 1).

Det er ubestridt, at murskallerne er klæbet op på adskillige gamle lag kalk.

Ligeledes anerkender Selskabet i brev af 31. januar 2014 (mit bilag 1), side 1, 7. tekstafsnit, at opsætning af murskallerne på en kalket overflade ikke er korrekt opsætning.

Endelig er det ubestridt, at der er mange steder på ejendommens øvrige mure, hvor murskallerne sidder løse.

I brev af 3. februar 2014 fra GF Forsikring (mit bilag 12) konkluderer GF Forsikring på baggrund af en besigtigelse af ejendommen, at murskallerne er løse som direkte følge af forkert udførelse under vedhæftningen til underlaget, og at der Som følge heraf i løbet af en længere årrække er trukket fugt ind bagved murstensskallerne, som har forårsaget frostsprængninger af den kalkede facade.

Det afgørende er således ikke, hvorvidt murskallerne kan blive siddende, men at murskallerne er løse, og at der derfor kan trænge fugt ind bag ved de løse murskaller, hvilket allerede har forårsaget frostsprængninger af den kalkede mur. Jeg henviser til skadesbegrebet, der fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 14.2 (Selskabets bilag 1).

Selskabet bemærker afslutningsvist, at baggrunden for, at Selskabet ikke kontaktede min klient med henblik på tilbudsindhentning for udbedring af 31 m^2 facade, fordi [klagerens advokat] ikke tillod det i sin mail af 17. december 2014.

Det forhold, at [klagerens advokat] anmodede om, at al kontakt i sagen skulle gå gennem hende ses på ingen måde at kunne have været til hinder for Selskabets indhentning af tilbud for udbedring af vestfacaden."

Selskabet har i brev af 17/9 2015 til nævnet til dette bl.a. anført:

> "Vi er enig i, at vores taksator i sit brev af 25.03.2014 ikke har præciseret, at dækningstilsagnet omfattede vestfacaden af beboelsen. Vi kan derfor anerkende dækning af udskiftning af murskaller på hele den vestvendte facade.
>
> En taksator i et andet forsikringsselskab kan ikke udtale sig med bindende virkning for Gjensidige Forsikring om ejerskifteforsikringens dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
>
> **14.1**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> **14.2**
> 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.
> **14.3**
> Manglende bygningsdele kan være en skade.
> **14.4**
> 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."

Nævnet udtaler:

Klagerne anmeldte den 12/12 2013, at murskaller under badeværelsesvinduet var blæst af deres husfacade under en storm få dage forinden. Selskabet anerkendte i brev af 25/3 2014 dækning for afblæste murskaller på vestfacaden. Efter at klagerne havde indhentet et tilbud fra en murer på 166.872,50, tilbød selskabet dem i mail af 4/8 2014 88.750 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. "til fuld og endelig afslutning af sagen".

Klagerne fremsendte den 11/8 2014 et notat af 4/8 2014 fra en byggerådgiver til selskabets ejerskiftetaksator. I notatet vurderede rådgiveren blandt andet, at der var løse mustensskaller mange steder rundt om huset, og at årsagen hertil er, at de er klæbet op på adskillige lag gammel kalk. Byggerådgiveren anførte desuden "…så er betingelserne for

en forsikringsdækning for samtlige kvadratmeter murstensskaller til stede". Selskabets ejerskiftetaksator svarede samme dag, at han af det fremsendte forstod "at du ikke acceptere mit tilbud om erstatning … til fuld og endelig afgørelse". Klagerne ses ikke at have reageret på denne mail, før deres advokat i mail af 1/9 2014 til ejerskiftetaksatoren anførte, at mailen med tilbuddet "er indtil videre ubesvaret fra mine klienters side". Klagernes advokat anførte i brev af 28/10 2014 til selskabet, at sagen kunne forliges ved udbetaling af 88.750 kr. inkl. moms.

Selskabet har over for nævnet accepteret at dække skaden på murskaller på hele den vestvendte facade. Selskabet har imidlertid fastholdt afvisningen af dækning for løssiddende murskaller på husets øvrige facader med henvisning til, at forsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Selskabet gør endvidere gældende, at der skal indhentes nyt tilbud på udbedring af skaden på den vestvendte facade, idet klagerne ikke efter selskabets opfattelse har accepteret forligstilbuddet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets forligstilbud af 4/8 2014 efter almindelige aftaleretlige principper var bortfaldet, da klagerne via deres advokat accepterede tilbuddet den 28/10 2014. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fremsendelsen af notatet fra byggerådgiver af 4/8 2014 til selskabet ikke kunne opfattes som en accept af det af selskabet fremsatte tilbud, men nærmere som en anmodning om en højere erstatning. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at selskabets ejerskiftetaksator i mail af 11/8 2014 til klagerne tilkendegav, at han anså deres fremsendelse af notatet som et afslag på det fremsatte tilbud. Selskabet er herefter ikke bundet af det afgivne tilbud på 88.750 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Nævnet lægger efter det oplyste i sagen til grund, at murskallerne i 1970erne eller 1980erne er opsat på den oprindelige murs kalkede overflade. Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdene ved de øvrige facader udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden på vestfacaden først er opstået otte år efter, at klagerne overtog ejendommen, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader på et gammelt hus gennem årene er foretaget optimalt.

16. 88152

På baggrund af det anførte kan nævnet ikke kritisere, hverken at selskabet har betinget sin dækning af, at der indhentes nyt tilbud på udbedring af skaden på den vestvendte facade, eller at selskabet har afvist dækning for skaderne på husets øvrige facader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen