Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88249:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

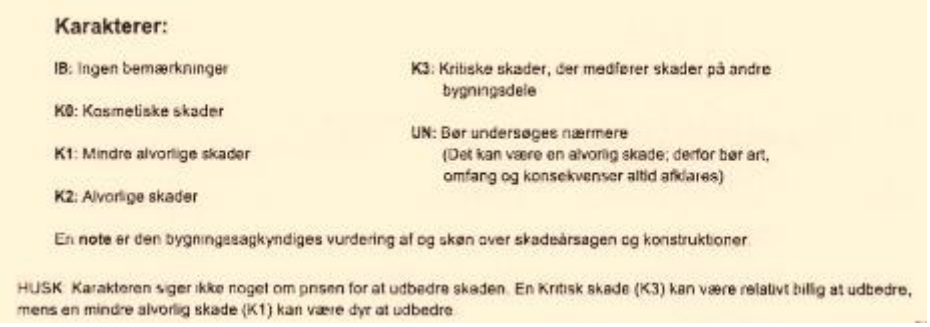
Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende ejendommens murværk.

Selskabet har blandt andet afvist dækning med henvisning til, at forholdet er omfattet af et policeforbehold i forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1999, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2012. I tilstandsrapporten af 22/8 2012 er det bl.a. bemærket:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	På hjørne mod sydvest, er mindre revne i forskalling, ved tagrende, og dør er mindre revne ved overligger over terrassedør. Note: Revner i facade bør rep./eftergås for at forebygge indtrængning af fugt/slagregn.
	K1	De udkradsede studsfuger i facader, er ikke forsynet med insektnet. Note: Montering af insektnet bør overvejes.
	K2	Mod terrasse kan ses enkelte småhuller i fuger/porøse fuger, mellem dør og vindue, som bør eftergås.

…



Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadesårsagen og konstruktioner

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre

I klageskema af 6/7 2015 til nævnet, er det bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
> Hus opført i 1999, hvor murværk på hovedsagligt sydsiden, men også begyndende på vestsiden, krakelerer og bogstavelig talt falder ud af muren. Tilstandsrapporten nævnte en enkelt K2, på et lille og lokalt område på sydmuren, hvor fugen var porøs. Dette forhold blev udbedret sensommeren 2013. Det anmeldte forhold er langt mere omfattende end det. Ved en faglig vurdering af en murer skønnes det, at den anvendte mørtel ikke er kompatibel med vores hustype, som er uden udhæng. Derved var skaden tilstede ved vores overtagelse af huset, december 2012. Der er overvejende risiko for følgeskader på huset ift. indtrængning af vand og fugt, og værdien på huset er væsentligt forringet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Fuld dækning af omkostninger forbundet med udbedring af fugerne på syd- og vestmuren i henhold til det indhentede tilbud og faglige beskrivelse for udførelse."

I selskabets brev af 29/7 2015 til nævnet er det bl.a. bemærket:

> "Vores kunde klager til jer over, at vi ikke har anerkendt, at udskifte alle husets fuger, fordi mørtlen i fugerne tilsyneladende ikke er kombatibel med hustypen og det ser ud til, at der er murbier, der har ødelagt fuger, dog uden væsentlig svækkelse af murværket. Huset er opført i 1999.
>
> Tilstandsrapporten oplyste vores kunder om alvorligt skadede fuger og karakteren K2 for de alvorlige skader. På den baggrund tog vi forbehold for skade på fuger, årsag til skade på fuger og følge af skade på fuger.
>
> Vores kunder oplyser, at K2 skaderne er blevet udbedrede i 2014 og at vi må erstatte udbedringen af de senere fugeskader. Det er vi umiddelbart ikke enige i.
>
> Hvis det forholdt sig sådan, at der generelt var mørtelproblemer i fugerne, så burde forholdet have været konstateret i forbindelse med denne tidligere reparation, som vi formoder er foretaget af en fagmand.
>
> Herudover er det vores håndværkertaksators vurdering, at omfanget er langt mindre end vores kunde gør gældende samt at hullerne også skyldes murbier. Han har drøftet vurderingen og fotos med et tilknyttet murerfirma, der er enig med ham i hans vurdering. Vores håndværkertaksator har i øvrigt også baggrund som bygningskonstruktør og har mange års erfaring med byggearbejder.

3. 88249

Et tilbud fra et murerfirma, der gerne vil udføre en større opgave, er ikke det samme som, at vores kunder dermed har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Vi henviser til FAL § 22.

…

Vores kunder mener, at det koster 100.000 kroner, at udbedre forholdet, fordi deres murer har givet et tilbud på dette beløb og en total omfugning af huset. Vores håndværkstaksator mener, at der er tale om skade forårsaget af murbier og måske også dårlig mørtel enkelte steder på facader, og at det vil koste omkring 10.000 kroner for en partiel reparation.

Vores kunde har fremsat sit erstatningskrav på 100.000 kroner og argumenteret for det. Vi har herefter sandsynliggjort, at forholdet kan udbedres for et mindre beløb og i øvrigt er omfattet af policens forbehold. Vi har benyttet en ekstern håndværkstaksator og det murerfirma, som bistår ham til vurderingen.

Herefter må det være op til vores kunder, at løfte bevisbyrden for, at vi dels tager fejl i vurderingen af selve forholdet omfang, dels at forholdet berettiger til dækning fra Ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har derfor muligheden for, at få undersøgt mere nøje af en uvildig specialist, hvad årsagen til fugernes tilstand skyldes. Hvis det herefter - mod vores forventning - skulle vise sig, at vi på et tidspunkt bør erstatte forholdet over forsikringen, vil en rimelig udgift til undersøgelsen naturligvis også være omfattet af forsikringen.

Er der murbiangreb på huset, som har medført murværkets bæreevne er svækket, er der fortsat enkelte Husforsikringer, der kan have tilknyttet en dækning for murbiskader, der har medført en svækkelse. Her må vores kunde forespørge hos Husforsikringen om Husforsikringen omfatter murbiers ødelæggelse. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5 og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer punkt 6. En Husforsikring går forud for en Ejerskifteforsikring.

Vi mener ikke, at Ejerskifteforsikringen er forpligtet til, at erstatte det anmeldte forhold. Vi har forklaret over for vores kunde, hvorfor vi ikke mener, at forsikringen bør erstatte det anmeldte forhold.

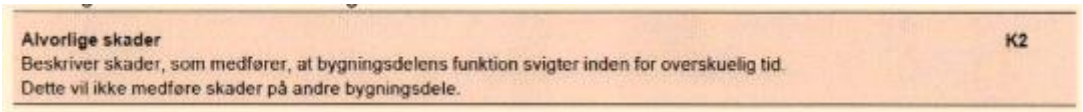
Vores kunde er uenig i vores vurdering og har derfor klaget til jer over vores afgørelse.

…

Vores kunder fik i tilstandsrapporten oplyst, at

- Flere steder på bygningen var alvorlige problemer med fuger (revne ved forskelling på hjørne, revne ved overligger over terrassedør, udkradsede studsfuger, småhuller i fuger/porøse fuger nogle steder)
- Der måtte regnes med flere reparationer af/på murværket, som skulle have en passende vedligeholdelse for at opretholde en fornuftig levealder
- Huset årligt bør eftergås med henblik på vedligehold/reparationer.

Der er givet karakterer for alvorlige skader:



Her kunne vores kunder inden købet se, at der var beskrevet skader i tilstandsrapporten om, at fugernes funktion ville svigte inden for overskuelig tid. At reparere fugerne enkelte

steder uden at afklare grunden til, at fugerne har så alvorlige skader, fjerner ikke risikoen for svigt.

Vores kunder kan derfor ikke med rette påstå, at de ikke var klar over, at der var udfordringer med ejendommens murværk.

Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, at udfordringerne nødvendigvis er løst med en enkel reparation, der alene omfatter de skadede steder, fordi det har formodningen for sig, at fugerne er udført samtidigt, af samme håndværker og at samme materiale og derfor er det naturligvis overvejende sandsynligt, at der vil kunne opstå tilsvarende skader på fuger andre steder på ejendommen med tiden, hvis/når en reparation blot omfatter de steder, der er konstateret skadede.

En K2-betegnelse for fugeproblematikken på ejendommen er for såkaldte alvorlige skader.

En reparation af fugeskaderne nævnt i tilstandsrapporten bør naturligvis omfatte en 'diagnose' for, hvorfor fugerne opfører sig sådan på ejendommen samt om, hvad der skal til for at udbedre forholdet.

Vores kunder oplyser, at de har udbedret forholdene nævnt i tilstandsrapporten. Vi har ikke modtaget nogen dokumentation for, at udbedring er sket samt om, hvordan udbedring er foretaget, herunder om fugerne er blevet undersøgt i den forbindelse med henblik på, at få foretaget en byggeteknisk korrekt udbedring. Denne kommentar, fordi vores kunder påstår, at der skal en omfugning af hele ejendommen til for at udbedre forholdet.

Hertil kommer, at murbiangrebet er opstået efter vores kunders overtagelse af ejendommen.

Vi henviser til jeres kendelse 86964, hvor I blandt andet udtaler, at den omstændighed, at klager har foretaget udbedringsforsøg af det anmeldte forhold, ikke kan føre til at et forhold nævnt i tilstandsrapporten bliver omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen har et forbehold for fuger i murværket
På baggrund af ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten tog vi et forbehold i policen. Når der er noget i vejen med fugerne flere steder på ejendommens murværk, som nævnt i tilstandsrapporten, er det en oplyst risiko, som bekymrer os - også fordi der er tale om et hus, der er 16 år gammelt.

Forsikringens forbehold fastsættes ved tilbuddet om Ejerskifteforsikring og før vores kunders overtagelse og ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Vi var ved tilbudsgivningen bekymrede for, om fugernes tilstand kunne skyldes alvorligere grunde, fordi det af tilstandsrapporten fremgik, at der var noget alvorligt i vejen med fugerne flere steder og forholdet havde fået karakteren K2 for alvorlig skader på fugerne flere steder.

Selv om vores kunder har oplyst, at de har repareret de fuger, som er oplyst skadet i tilstandsrapporten, vil nye skader kunne opstå på fugerne andre steder af samme grunde, som de skader, der blev konstateret og beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi valgte på grund af vores bekymring, at tage et forbehold på policen. Policen omfatter derfor ikke de beskrevne fugeskader oplyst i tilstandsrapporten, årsagen til, at de beskrevne skader kunne opstå eller følger heraf. Det betyder at opstår der fugeskader andre

steder af samme grunde, som på sydgavlen og terassesiden, er det ikke omfattet af forsikringen.

At vores kunder udbedrer selve skaderne, er desværre ikke det samme som at udbedre årsagen til, at skaderne kunne opstå. Årsagen skal muligvis findes i fugearbejdets materiale, udførelse og også murbier. Vores taksator har oplyst:
…
Det fremgår af policen, at:
For policen gælder disse forbehold/klausuler
- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

I vores forbeholdstekst har vi oplyst vores kunder om, at der er tale om et forhold, som efter vores opfattelse bør udbedres eller undersøges nærmere - både hvad angår selve forholdet, årsagen til og følgerne af forholdet.
…
Vi mener, at vores forbehold opfylder de krav, som er stillet fra lovgivers side inden for Huseftersynsordningen.

Det er den nævnte mulighed i bekendtgørelsen og vores ret til, at risikovurdere i forbindelse med tilbudsgivningen, som vi har benyttet os af, da vi udarbejdede et tilbud til vores kunder. Vi mener, at vi tydeligt har gjort vores kunder opmærksom på, at der gælder forbehold for forsikringens dækning, og hvorfor der er et forbehold. Vi har også opfordret vores kunder til, at undersøge forholdet nærmere.
…
Vi har derfor i forbindelse med tilbuddet på Ejerskifteforsikringen indsat forbehold på policen:
For policen gælder disse forbehold/klausuler

- Ejerskifteforskringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.3, 1.10, 2.1, 3.4, 4.1, 6.1 og bygning B punkt 1.3. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

I vores forbeholdstekst har vi klart oplyst vores kunder om, at der er tale om et forhold, som efter vores opfattelse bør udbedres eller undersøges nærmere - både hvad angår selve forholdet, årsagen til og følgerne af forholdet.
…
Vi har alene taget forbehold på vores kunders forsikringspolice, der har en direkte reference til tilstandsrapportens oplysninger i punkt 2.1 om, at der er skader i form af alvorlige fugeskader flere steder på ejendommens murværk med karakteren K2.

Vi gør opmærksom på følgende om vores forbehold:

- ➢ Vores forbehold advarer meget klart vores kunder om, at forsikringen er begrænset i sin dækning: *forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkt bygning A, punkt 2.1*
- ➢ Vi begrunder og forklarer også for vores kunder, hvorfor forsikringen har en begrænsning: *Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå.*

Forbeholdet er ud over en begrænsning i forsikringens dækning, ***også*** en klar forbrugeroplysning om, at der er et alvorlige forhold ved ejendommen, som vi forsikringsmæssigt giver en særlig opmærksomhed og foreslår det samme til vores kunder.

Vi henviser i øvrigt til jeres kendelse 86122 om forbehold.

At der er forbehold på policen, er vores primære grund til, at vi ikke kan hjælpe vores kunder med erstatning for forholdet.

Vi har givet et pragmatisk tilbud før vi var klar over klagen til jer
Fordi vores kunder klagede til os over vores vurdering, og fordi vi umiddelbart ikke mener, at det kræver en større reparation, har vi - uanset policen har et forbehold og tilstandsrapportens oplysninger - givet et tilbud til vores kunder. Tilbuddet har vi sendt til vores kunder fredag den 10. juli 2015.

Vi skrev blandt andet sådan her til vores kunder:
Vi tager gerne dialogen med dig, når du ikke er enig og forholder os gerne til dine argumenter og eventuel dokumentation for, at vi tager fejl, når/hvis du sender noget til os.

Vi er glade for, at du henvender dig, fordi dels giver det os lejlighed til, at se på om vores resultat er det rigtige, dels at kunne supplere vores svar til dig med en uddybende forklaring.

Som en pragmatisk løsning på vores uenighed, tilbyder vi en partiel reparation til 10.000 kroner minus selvrisiko 5.000 kroner, hvilket efterlader et erstatningsbeløb til udbetaling på 5.000 kroner.

Dét er *ikke* et udtryk, at vi anerkender at skulle erstatte forholdet med fugerne. Det er et udtryk for, at begge parter kommer videre her fra uden større tidsforbrug for os hver. Hvis du ikke vil tage imod tilbuddet og/eller fortsat er uenig, bortfalder tilbuddet.

Kan du anerkende tilbuddet, venter vi på en regning, hvor vi maksimalt betaler 5.000 kroner.

Vi har efterfølgende et brev fra jer mandag den 13. juli 2015 med oplysning om, at vores kunde har klaget til jer over vores vurdering.

Vores kunde har efterfølgende oplyst til os, at de ikke accepterer vores pragmatiske tilbud.

Derfor er vi desværre tilbage ved udgangspunktet, hvor vi må fastholde, at der er oplyst om alvorlige fugeskader flere steder på ejendommen i tilstandsrapporten, som dannede

grundlag for vores kunders handel med sælger, og at policen har et forbehold for de nævnte alvorligt skadede fuger, årsagen til at fugerne er alvorligt skadede og følger af at fugerne er alvorligt skadede.

Vi har ikke hele købsaftalen i skadesagen
Vi beder om, at vores kunder sender hele købsaftalen til jer, så den kan indgå i jeres vurdering i det omfang, at der er oplyst forhold af betydning for klagesagen. Vi beder om en kopi af købsaftalen i sin helhed.

Vi har sendt de få sider vi har af købsaftalen."

I klagerens brev modtaget i nævnet den 6/8 2015 hedder det bl.a.:

"Vedrørende det indhentede tilbud og faglig beskrivelse af skaden.

Det indhentede tilbud fra murermestrene … er blot et tilbud på udbedring af skaden. Vi må dog præcisere, at tilbuddet ikke dækker en total omfugning af hele huset, som Frida Forsikring hævder. Det er på nuværende tidspunkt syd- og vestfacaden, hvor der ses skader, og derfor er det også kun de to facader, som vi beder om at få omfuget. Ej heller er tilbuddet vores såkaldte bevisbyrde for at forholdet er dækningsberettiget. Vi henviser i stedet den faglige beskrivelse af skaden på murværket. Her bekrives og vurderes det bl.a. at:

Idet nærværende murværk, som er opført uden udhæng, må karakteseres som værende eksponeringsklasse MX3.2 (tidligere aggresivt miljø), vurderes det, at mørteltype er for svag, og burde have været af styrke svarende til KC 35/65/650 (...) Der vil forsat ske en nedbrydning af fugerne på sydfacaden og vestfacaden hvorfor en omfugning på det kraftigste anbefales.

Ovenstående beskrivelse er afstedkommet af grundig undersøgelse af murværket af erfaren murer. Frida Forsikring har benyttet sig af en håndværker med tømrerbaggrund, som derefter har vist billeder til en murer. Vi mener ikke, at man kan vurdere så specifikke om omfattende skader ud fra et lille udsnit fra et foto.

Dette bekræftes ved spørgsmålet om murbier, da det er forhold vi ikke kan genkende. Vi har ikke og har aldrig haft murbier. De huller i murværket, der ses på taksators fotos, er sådan det efterfølgende ser ud, når fugerne bogstavelig talt falder ud af muren. Det fremgår heller ikke i murerens faglige beskrivelse og har heller ikke været et spørgsmål i sagsbehandlingen før det pludselig blev bragt på bane af Frida Forsikring (mail à d. 10.07.2015) efter de havde givet deres, for dem, endelige afslag (mail à d. 02.06.2015).

Frida Forsikring foreslår en partiel udbedring af skaden. Det mener vi ikke vil være tilstrækkeligt, set i lyset af vores egen partielle udbedring i 2013 samt murerens vurdering af den anvendte mørteltype. Mureren foreslår følgende faglige udbedring for et vedvarende resultat:

1. *fugerne udkradse til mindst 15 mm dybde, i fuldt tværsnit*

2. *fugerne rensens op, evt. med trykluft*

3. *murværk forvandes, så det ikke er stærkt sugende*

4. *der fuges med mørteltype KC 35/65/650, med kornstørrelse 0-4 mm*

5. afsyring bør undgås
Under fugearbejdet bearnejdes og trykkes fugen, medens mørtlen endnu er plastisk. Omfugningen må ikke udføres ved temperaturer under 5 gr C, i meget varmt vejr, eller i direkte sol. Afhængig af vejrliget og udtørringen kan det være nødvendigt at holde fugerne fugtige i en periode efter fugearbejdets udførelse.

Vi henviser til tidligere kendelse 84.857
…
Vedrørende forbehold i Ejerskifteforsikringens police i henhold til tilstandsrapporten

Der er i tilstandsrapporten angivet en K2 i forbindelse med murværket: *Mod terrasse kan ses enkelte småhuller i fuger/porøse fuger, mellem dør og vindue, som bør eftergås.* Vi mener, at der her er tale om et meget lokalt forhold - et forhold som vi har udbedret i 2013. Vi mener derfor ikke, at den anmeldte skade på murværket kan ses som en videreudvikling af denne K2, men at skaden i murværket er meget mere omfattende end den K2 som tilstandsrapporten beskriver.

I henhold til ovenstående henviser vi til tidligere kendelse 83.938"

Hertil har selskabet i brev af 20/8 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vores eksterne håndværkstaksator er tømrermester, men også bygningskonstruktør og har naturligvis erfaring med vurdering af omfang og priser for reparationer af murværk. At han drøfter forholdet med en tilknyttet murer i virksomheden, medfører ikke, at han ikke kan vurdere forholdet.

Hvis det forholdt sig sådan, at der generelt var mørtelproblemer i fugerne, så burde forholdet have været konstateret i forbindelse med denne tidligere reparation, som vi formoder er foretaget af en fagmand.

Et tilbud fra et murerfirma, der gerne vil udføre en større opgave, er ikke det samme som, at vores kunder dermed har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Vi henviser til FAL § 22.

Vi henviser også til jeres kendelse 79503.
…

Vi kan ikke se, at vores kunde har taget dialogen med sælger om fugernes tilstand på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Formålet med tilstandsrapporten er blandt andet, at den skal kunne danne baggrund for en forhandling om enten en afstemt pris for ejendommen på baggrund af de oplyste skader i tilstandsrapporten eller en aftale mellem parterne om, at sælger udbedrer skader oplyst i tilstandsrapporten. Det er klart, at hvis der ikke forhandles mellem parterne på baggrund af tilstandsrapporten, så er tilstandsrapporten ikke benyttet efter et af dens formål. Det er blandt andet også af den grund, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Vi mener ikke forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Hvis vi kunne lægge til grund, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ville forholdet fortsat

ikke være omfattet af forsikringens dækning på grund af policens forbehold. Vi henviser til jeres kendelse 81565
…
Vi henviser fortsat også til jeres kendelse 86964, hvor I blandt andet udtaler, at den omstændighed, at klager har foretaget udbedringsforsøg af det anmeldte forhold ikke kan føre til, at et forhold nævnt i tilstandsrapporten bliver omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen har et forbehold for fuger i murværket
På baggrund af ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten tog vi et forbehold i policen. Når der er noget i vejen med fugerne flere steder på ejendommens murværk, som nævnt i tilstandsrapporten, er det en oplyst risiko, som bekymrer os - også fordi der er tale om et hus, der er 16 år gammelt.

Vi har forklaret om baggrunden for vores forbehold på policen.

Vi henviser i øvrigt fortsat til jeres kendelse 86122 om forbehold.

At der er forbehold på policen, er vores primære grund til, at vi ikke kan hjælpe vores kunder med erstatning for forholdet.

Vi har ikke hele købsaftalen i skadesagen
Vi har fortsat ikke set sender hele købsaftalen og vores kunde har ikkesendt den med til jer, uanset vi beder om købsaftalen."

I klagerens brev modtaget i nævnet den 31/8 2015 er det bl.a. bemærket:

"Vi har valgt, at få en uvildig specialist, bygningsingeniør, til at undersøge murværket. Denne undersøgelse viser bl.a. omfanget af skaderne. Undersøgelsen følger herefter. Som følge heraf er der nu også konstateret porøse fuger på den Sydøstlige mur.

Vi har tidligere indsendt bl.a. tilstandsrapport, hvilket vi finder dækkende og relevant for sagen. Vi ser ingen grund til at fremsende købsaftalen, da den er et udtryk for en handel mellem to parter, nemlig køber og sælger, og ikke er relevant, hverken når man tegner en forsikring eller ved opståelse af en skade.

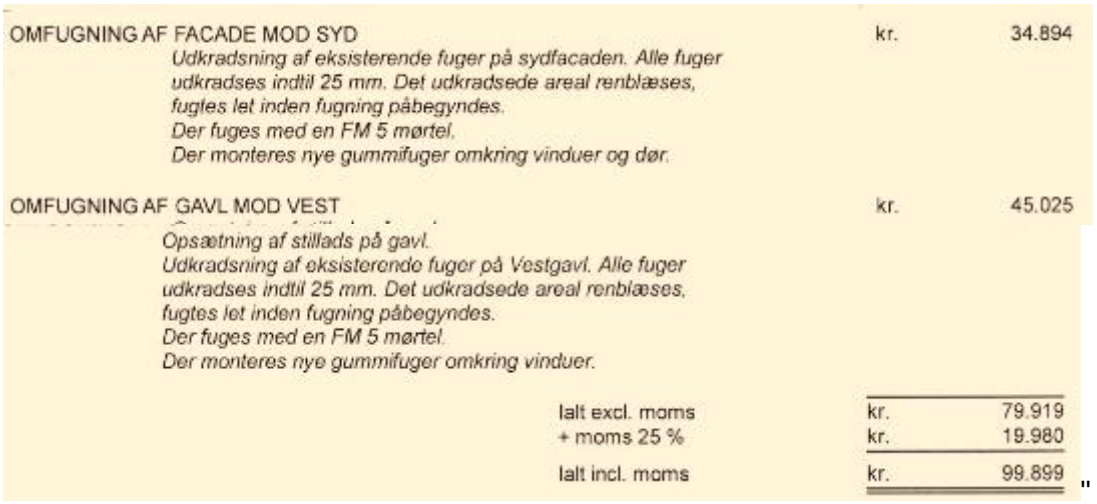
Vi har behov for at gentage, at der i tilstandsrapporten er nævnt to lokale forhold, som er klassificeret som K2 i henhold til 'facade/gavl'. Den omfattende skade som nu ses, var ikke synlig på overtagelsestidspunktet og vi har ikke der haft en chance for at opdage en usynlig skade. Vi forstår ikke, hvordan vi skulle have forhandlet om en usynlig skade?"

I tilbud på udbedring af skader af 6/4 2015, som klageren har indhentet, er det bl.a. anført:

"Vurdering:
Idet nærværende murværk, som er opført uden udhæng, må karaktiseres som værende eksponeringsklasse MX3.2 (tidligere aggresivt miljø), vurderes det, at mørteltype er for svag, og burde have været af styrke svarende til KC 35/65/650.
Dette forhold vurderes ikke at have nogen betydning for murværkets styrke, men alene betydning for holdbarheden overfor vejrliget.
Der vil forsat ske en nedbrydning af fugerne på sydfacaden og vestfacaden hvorfor en omfugning på det kraftigste anbefales.

10. 88249

…



OMFUGNING AF FACADE MOD SYD *Udkradsning af eksisterende fuger på sydfacaden. Alle fuger udkradses indtil 25 mm. Det udkradsede areal renblæses, fugtes let inden fugning påbegyndes.* *Der fuges med en FM 5 mørtel.* *Der monteres nye gummifuger omkring vinduer og dør.*	kr.	34.894
OMFUGNING AF GAVL MOD VEST *Opsætning af stillads på gavl.* *Udkradsning af eksisterende fuger på Vestgavl. Alle fuger udkradses indtil 25 mm. Det udkradsede areal renblæses, fugtes let inden fugning påbegyndes.* *Der fuges med en FM 5 mørtel.* *Der monteres nye gummifuger omkring vinduer.*	kr.	45.025
Ialt excl. moms	kr.	79.919
+ moms 25 %	kr.	19.980
Ialt incl. moms	kr.	99.899

"

I selskabets taksators rapport af 24/4 2015 er det bl.a. anført:

> "**2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt ?**
>
> Hvis ja, hvorfor ? Ja der er tale om en bygnings del der er blevet svækket over en periode der er kommet vand ind bag mørtel og denne er forstsprængt, det kan dog også ligne murbier der har haft startet da der er flere huller der kan ligne dette.
>
> …
>
> **4. Hvad er forholdets årsag og omfang ?**
>
> Der er tale om syd siden af huset der er hårdt angrebet svar til ca. 15 m2 som bør kradses ud og fuges på ny
>
> **5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden ?**
>
> Er der alternative udbedringsmuligheder, og hvis ja, hvilke ? nej
>
> Hvad skønnes prisen for udbedringsmuligheden til ? 10.000 kr inkl moms
>
> …
>
> Der er tale om et hus fra 1999 så og der bør ikke være disse skader, men hvis mørtlen der har været benyttet har stået i solen / frost er den blevet brændt af og har ikke længere sin evne som binde middel"

I vurdering fra rådgivende ingeniører af 27/8 2015 indhentet af klageren, hedder det bl.a.:

> "Gennemgang udført af uvildig byggesagkyndig
>
> Omfang af skader: Skaderne på mørtelfugerne samler sig primært om nederste 2/3 af murværk på sydvestlig facade. Gavle og facade mod nordøst er mindre ramt af skader.
>
> Skadesudvikling: Skaderne bør udbedres for ikke at udvikle sig yderligere. Fugt kan trænge ind og give fugt- og frostskader.

Midlertidig sikring af murværk: Ophænge presenninger for murværk for at hindre fugt- og frostskader. Midlertidig sikring udføres fordi skaderne skal være synlige imens klagesagen kører.

Årsag til skader: Opmuring kan være sket med en for svag mørtel (det kræver en laboratorietest for at fastslå dette). Mureren har ikke fyldt fugerne helt ud alle steder og han har ikke trykket fugerne tilstrækkeligt under opmuringen. Herved er murværket ikke fuldt modstandsdygtigt mod vejr og vind.

Der er ikke tegn på murbier i murværket.

Udbedring: Alle løse mørtelfuger udkradses - alle facader gennemgås fra sokkel til tag. Dernæst sikres optimale fugtforhold og ikke direkte sol. Tilsidst fuges murværket igen. Omfuget murværk sikres mod for hurtig udtørring.

Vedligehold: Murværk skal kunne modstå vejr og vind med et minimum af vedligehold i mange år (mindst 50 år). Vedligehold er er tilse murværk 1 gang om året og hvis der skulle forekomme mindre skader i fugerne skal de udbedres, for at hindre skadesudvikling."

Selskabet har indhentet et tilbud på udbedring af 11/10 2015. Selskabet har ikke over for nævnet anført, om selskabet har til hensigt at tilbyde en løsning i overensstemmelse med det indhentede tilbud:

"*Efter et møde med kunden på adressen og besigtigelse af fugerne vil jeg ikke udelukke at der kan være murbier i nogle enkelte fuger men det minder mest om et hus der har fået frost skader i forbindelse med opførelsen samt at det er trykket med en pind i stedet for en kugle. Hvis studserne ikke er ordentlige fyldte og man ikke får dem lukket vil der med tiden trænge vand ind og forårsage frostsprængninger på huset. Kunden har oplyst at det er bygget og overdraget til køber sidst på året i 1999, jeg ved ikke hvor længe skaderne har været der men vil mene det er en kombination af dårligt udført arbejde samt frostskader. Det er værst på terrassen hvor jeg mener det er hele siden der bør kradses ud samt fuges om, på de resterende sider vil jeg mene at der sagtens kan laves rep. Da det ikke er ret stort omfang i og med de heller ikke bliver udsat for den samme vindstyrke Det er nødvendigt at skifte gummifuger langs døre og vinduer pga tæthed efterfølgende*

tilbud: udkradsning og omfugning af hele bagsiden ud mod haven samt lukning af de resterende fuger på de andre sider
afdækning af fliser på terrassen så der kan fuges
der må forventes en farveforskel i fugerne da blandings forholdet ikke er kendt og at det er en rep.

prisen indeholder løn og materialer

Samlet pris excl. Moms	*Kr. 22400,-*
+ 25 % moms	*Kr. 5600,-*
I Alt	*Kr. 28000,-*"

12. 88249

I policen for ejerskifteforsikringen er det bl.a. anført:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

- Eventuelle supplerende ejendomsmægler-tillæg til tilstandsrapporten, er ikke en del af indtegningsgrundlaget, og har ikke indgået i tariferingen af forsikringen. Forhold nævnt eller ikke nævnt i sådanne tillæg er ikke omfattet af forsikringen, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne. Dette gælder uanset om FRIDA Forsikring Agentur A/S eventuelt har et samarbejde med ejendomsmæglere.

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke skade eller følger af skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 2.1 + 4.2 + 6.3 + 9.1 samt bygning B punkt 1.3. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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 bygninger, 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 under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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."

13. 88249

Nævnet udtaler:
Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1999, og at klageren erhvervede den i 2012. Klageren anmeldte i februar 2015 problemer med mørtlen på ejendommens syd- og vestfacader.

I tilstandsrapportens punkt 2.1 er det med karakteren K2 anført, at der mod terrassen kunne ses enkelte småhuller i fuger/porøse fuger mellem dør og vindue, som burde eftergås.

Policeforbehold
Selskabet har anført, at skaden er omfattet af et forbehold, selskabet har indsat i policen. Det fremgår af forbeholdet, at skader eller følger af skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 2.1 + 4,2 + 6,3 + 9,1 samt bygning B punkt 1.3, ikke dækkes.

Selskabet har i denne klausul taget forbehold for en betydelig andel af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet finder, at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til denne policeklausul.

Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837 og 85.886, 87.634 har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Fuger:

Klageren har indhentet et tilbud fra en murer af 30/3 2015 på 99.899 kr. inkl. moms for udkradsning af eksisterende fuger og omfugning af syd- og vestfacaden. Mureren har anført, at årsagen til skaderne er, at murene er eksponeret svarende til aggressivt miljø, og at mørteltypen er for svag. Han udtaler, at der fortsat vil ske en nedbrydning af fugerne på sydfacaden og vestfacaden, hvorfor en omfugning på det kraftigste anbefales.

Selskabets taksator har i rapport af 24/4 2015 anført, at der er skader på ca. 15 kvadratmeter mur, der skal udbedres. Taksatoren skønner at udbedringsomkostningerne er ca. 10.000 kr. inkl. moms. Selskabet har i brev af 29/7 2015 på baggrund heraf tilbudt 10.000 kr. i dækning pr. kulance, hvoraf der skal fratrækkes selvrisiko med 5.000 kr.

Klageren har under sagens behandling i nævnet indhentet en rapport af 27/8 2015 fra en rådgivende ingeniør. Ingeniøren vurderer, at der kan være brugt for svag mørtel, at mureren ved opførelsen ikke har fyldt fugerne helt ud alle steder, og at han ikke har trykket fugerne tilstrækkeligt under opmuringen. Herved er murværket ikke fuldt modstandsdygtigt mod vejr og vind. Den rådgivende ingeniør anfører endvidere, at skaderne på mørtelfugerne primært samler sig om det nederste 2/3 af murværket på ejendommens sydvestlige facade. Gavl og facade mod nordøst er mindre ramt af skader, og der er ikke tegn på murbier i murværket. Hun vurderer, at skaderne bør udbedres for at modvirke, at de ikke udvikler sig yderligere, idet fugt kan trænge ind og give fugt- og frostskader. Ingeniøren anbefaler på denne baggrund, at "alle løse mørtelfuger udkradses - alle facader gennemgås fra sokkel til tag. Dernæst sikres optimale fugtforhold og ikke direkte sol. Til sidst fuges murværket igen. Omfuget murværk sikres mod for hurtig udtørring."

Efterfølgende har selskabet indhentet et tilbud på 28.000 kr. inkl. moms for udbedring af skaderne på muren af 11/10 2015. Tilbuddet ses i det væsentlige at omfatte en udbedring af forholdene, der svarer til udbedringsanbefalingerne i den af klageren indhentede ingeniørrapport.

15. 88249

Efter en gennemgang af sagen – herunder den af klageren indhentede ingeniørrapport – finder nævnet efter en samlet vurdering, at skaderne på fugerne udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet skal yde dækning svarende til udbedringsanbefalingerne i den af klageren indhentede ingeniørrapport. Selskabet har dog ret til fradrage udgifter til udbedring af forhold, der er nævnt i tilstandsrapportens punkt 2.1.

Nævnet bemærker, at det ikke har grundlag for at antage, at det af selskabet indhentede tilbud af 10/11 2015 fra en murer udgør en utilstrækkelig udbedring af problemerne med fugerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at skaderne på murværket er dækningsberettigende. Selskabet skal yde dækning svarende til udbedringsanbefalingerne i den af klageren indhentede ingeniørrapport. Selskabet har dog ret til fradrage udgifter til udbedring af forhold, der er nævnt i tilstandsrapportens punkt 2.1.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels