Ankenævnet for Forsikring

Den 3. februar 2016 blev i sag nr. 88500:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende rustne og yderligt liggende murbindere og udfaldne fuger.

Selskabet har afvist, at forholdet vedrørende fugerne er dækningsberettiget, bl.a. fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og fordi forsikringen ikke dækker forhold, der skyldes udløb af sædvanlig levetid eller slid og manglende vedligeholdelse. Selskabet har hertil anført, at klagerne er blevet tilbudt, at murbinderne kan blive vurderet i forbindelse med omfugning af huset.

Den forsikrede ejendom er et énfamilieshus med kælder og udnyttet tagetage opført i 1953. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/11 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Mod øst er der revner i mursten i muret stik. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes, men murværkets bæreevne er intakt på nuværende tidspunkt.
	K2	Der er sætningsrevne i mur over garageport. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

2. 88500

	K1	Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne og svage fuger på alle facader. Note: Fuger er skadet i mindre omfang.
	K2	Der er revnedannelser i murværk mod nord ved tagnedløb. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 1.2.
	K1	Der er frostsprængte sten mod syd og øst. Note: På sigt kan forholdet medføre skade.
3.4 Altaner	K2	Der er revner og afskalninger på altanplade. Note: Der er risiko for fugtindtrængning som med tiden vil nedbryde betonen og tære armeringsjern.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er revnedannelser og afskalning i vægge i garage.
	K1	Indvendige vægge i stue udfor terrasse mod syd har revner. Note: Skaden er af mindre omfang.

I udtalelse fra en murermester af 4/12 2014 indhentet af klagerne er det bl.a. noteret:

"Årsag til besigtielse var bekymring fra husejers side ang. facader specielt gavle mod øst og vest og husside mod have.

Generelt ang .skadede murersten, Mængden af skadede murersten er under kraftig udvikling, da årsagen er korroderede bindere. Jeg vil stærkt anbefale at der udføres stabilitetsberegninger på bygningens facader af rådgivende bygningsingeniør.

I gavl mod øst er der til venstre for altandør konstateret revne i murværk i ca. 2 m høj.

Vedr. øst og sydfacader er der mange områder med nedbrudte fuger. Nedbrudte fuger vil fremme yderligere korrosion af gl. trådbindere og forårsage vandindtrængning gennem facademur under kraftig nedbør, med mulige skader på bagvedliggende bygningsdele."

Af udtalelse af 21/12 2014 fra klagernes murermester fremgår det bl.a.:

"Jævnfør fotos nr. 2-3-4-5-6-8-9 er skadesårsag ikke frostsprængninger men helt afgjort korrosion på bindere/ jern i fuger-mur. Det vil være umuligt for ikke fagkyndige at se forskel på frostskader /korrosionsskader!

Revner på højre /venstre side over altandør har intet med sætningsskader at gøre, her er der også tale om korrosion som årsag.

Undertegnede kunne ved selvsyn konstaterer at udfaldene sten var repareret - huller lukket af husets beboere, formodentlig for ca. 2 år siden.

Korrosion på bindere med denne bygnings alder er yderst sjældne"

I selskabets taksatorrapport af 13/2 2015 er det bl.a. anført:

"Besigtigelsen:
Vi så udvendigt på alle husets facader fra terræn og vi var på altanen på østgavlen for at se murværket over og ved siderne af altanen.

Du oplyste der ikke var indvendige skader i huset i forbindelse med det anmeldte. Vi så derfor ikke væggene indvendigt.

3. 88500

Du oplyste det er påtænkt at renovere huset ved udvendig pudsning af facaderne.
Du oplyste der ikke er sket renovering eller vedligeholdelse af facadernes murværk eller fuger - ud over de få meget synlige reparationer du selv har udført ved terræn på sydlige facade.
Huset er uden udhæng.

Fugerne er fra husets opførelsestidspunkt i 1953, og er således nu mere end 60 år gamle.
Murermester … var enig i dette.
…
Fugerne er porøse, nedbrudte, udfaldne og svage på alle facader, dog i mindre grad mod nord i forhold til øvrige facader.
…
Enkelte sten er revnet, og enkelte steder er binderens yderste del i fugen blotlagt og synlig rusten.
Binder er udført af sort stål, som var sædvanligt for opførelsestidspunktet i 1953 oplyste murer …

Bag den oprindelige sorte fugning som ses på ovenstående fotos, er der opmuret i en kalkmørtel eller i bedste fald en relativ svag mørtel.

Fra altanen så vi revner i det murede stik.
Der er desuden, hvad umiddelbart kan antages som mindre fugerevner fra enderne og ned efter fra det murede stik.

Slutteligt så vi revnet sten ved vinduet mod nord. Denne revnede sten har ikke nogen årsagssammenhæng med det anmeldte forhold.
Murermester … oplyste det var forårsaget af vinduets fastskruning.

Her får du en forklaring
…
I har overtaget huset i foråret 2011 og efterfølgende har facaderne været udsat for 3 vintre inden anmeldelsen.
I denne periode er der hidtil ikke foretaget udbedringer eller vedligehold på de fremviste områder med de beskrevne skader.
Derfor har skaderne haft mulighed for at udvikle sig i Jeres ejertid, særligt i forbindelse med vinterperioder.
…
Henset til fugernes alder og stand har fugerne udløb af levetid som følge af sædvanligt slid og ælde.

Da huset er uden udhæng, facaden mod syd er i to etager og gavlene er bygget ind i skråningen, har murværket løbende været udsat for sædvanlig fugtpåvirkning som følge af vejrliget.
Det er ikke alene en evt. dårlig eller manglende vedligeholdt fuge der kan medføre at der er rust i bindere af sort stål af den aktuelle alder. Fugt i stenen som følge af sædvanligt vejrlig har gennem tiden påvirket binderne af sort stål med rust til følge.
Det er således ikke usædvanligt at bindere af sort stål i huse af tilsvarende alder og byggemetode kan have rustne bindere som følge af stenenes fugtoptagelse eller fugernes stand eller begge dele.
Dette anses ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, idet det ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Konklusion:
Fugernes stand er henset til alder og udløb af levetid ikke et dækningsberettiget forhold.
At der forekommer rustne bindere som følge af husets alder og byggemetode - og henset til tilstandsrapportens beskrevne skader ved overtagelsen i 2011 - anses ikke som et dækningsberettiget forhold som anført ovenfor.

Henset til tilstandsrapportens nævnte skader sammenholdt med I ikke har udbedret disse i Jeres ejertid nu næsten 4 årige ejertid - ud over det oplyste mod syd, og skaderne dermed har forværret sig, dækkes det anmeldte forhold ikke af ejerskifteforsikringen."

Klagerne indhentede udtalelse af 2/3 2015 fra en rådgivende ingeniør, og det fremgår bl.a. heraf:

"Ydermuren er en alm. hulmurskonstruktion med bagmur og formur i 108 mm teglsten.
Formuren er under opførelsen antageligt opmuret i en kalkmørtel, og der er udført udkrasning for efterfølgende fugning med en sort fuge.

Der kan ved registreringen konstateres, at fugningen generelt på husets 4 facader er af dårlig kvalitet. Dog i lidt mindre grad på nordfacade. Fugerne er porøse, løse og skaller af og falder ud.
Derved er murværket ikke længere modstandsdygtig over for fugt og vandindtrægning.
Dette har flere steder, specielt på østgavlen, medført opfugtning af formuren. Der er i bygningen anvendt murerbindere i sort stål eller varmtforzinket stål, hvilket var helt normalt på det tidpunkt ejendommen blev opført.
Nogle sten er sprunget og faldet af. Det kan her registreres, at årsagen hertil er rustne og meget yderligt liggende bindere, beliggende kun 10-20 mm bag den løse sorte fuge. Bindernes ombukkede del ligger normalt ca. midt i stenene.

Ved længere tids fugtpåvirkning over en årrække vil disse bindere korrodere (ruste). Ved denne korrosion sker der en fortykkelse af binderne, som giver tryk på murstenene, hvorved stenene springer og murskaller falder af. Herved er muligheden for fugtindtrængning endnu større og fugten bredder sig yderligere i murværket.

Korroderede bindere, specielt i gavle, kan medføre risiko for sammenstyrtning, da forbindelsen mellem bag- og formur svækkes. Denne risiko er størst i læsiden. Ved kraftig blæst (sædvanligvis fra vestlige retninger) forekommer der læ på især facader i østlige retninger.

Den udarbejdede tilstandsrapport vurderes på dette punkt at være fejlbehæftet.

De generelt løse og udfaldende fuger har fået karakteren K1. Denne karakter 'beskriver skader eller forhold, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'
Løse og udfaldne fuger har indflydelse på både bygningsdelens og bygningens funktion, da klimaskærmen herved ikke har den tiltænkte funktion, at være tæt overfor fugt og vandindtrængning. I dette tilfælde forøger det ligeledes hastigheden, hvormed de ikke korrosionsfaste bindere ruster.
Desuden er det ikke nævnt i tilstandsrapporten, at det er bindere som forårsager de afskallende sten, hvilket anses at være væsentligt i vurderingen af formurens tilstand.

5. 88500

Afhjælpning:
Der bør etableres nye binderforbindelser mellem formur og bagmur, samtidig med at de ekst. rustne bindere skal fjernes, da de medfører skade på murværket. Desuden bør alle facader omfuges.
Der vil i dette tilfælde kunne anvendes nye trådbindere med selvskærende gevind. Der bores hul i formurens fuge og der bores for i bagmuren med specialbor med dybdestop. Binderen skrues i bagmuren og indstøbes i formuren med en specialklæbemasse."

I klageskemaet af 25/9 2015 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Sagen drejer sig om mangler ved murværket på den af klager erhvervede ejendom …
Skaderne består primært i porøse, løse og afskallende fuger samt der nogle steder er sten, der er sprunget og faldet af.
Årsagen til problemerne er rustne og meget yderligt liggende bindere, hvilke bindere er korriderede.
Udover de ovenfor nævnte problemer med murværket medfører de korriderede bindere, specielt i gavlene, at der er en forøget risiko for sammenstyrtning, da forbindelse mellem bagmur og formur svækkes, hvilken risiko er størst i læsiden.
Disse forhold har været påtalt overfor indklagede, der imidlertid har afvist at være ansvarlig blandt andet med henvisning til, at forholdet skulle være beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport samt at sådanne skader er forventelige for en ejendom af tilsvarende alder og stand.
Klager har efterfølgende indhentet udtalelse fra murermester … samt …, der begge angiver, at der er tale om helt atypiske forhold, og at de anmærkninger der er i tilstandsrapporten i altovervejende grad ikke har nogen sammenhæng med de skader, der nu konstateres. Herudover gøres det gældende, at forholdet under alle omstændigheder er forkert beskrevet, idet der alene er givet en karakter med K1.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Indklagede tilpligtes til at anerkende, at de konstaterede problemer er en dækningsberettiget skade, herunder afholde de med afhjælpningen forbundne udgifter til etablering af nye binderforbindelser mellem for- og bagmur samtidig med at de eksisterende rustne bindere fjernes, samt omfugning af samtlige facader, og i fornødent omfang udskiftning af ødelagte sten."

Selskabet har i brev af 27/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder d. 27. oktober 2014, at fuger falder ud, at mursten sprænger på grund af murbindere, der ruster.

Som dokumentation for anmeldelsen fremsender kunden efter vores anmodning udtalelse fra murer, …, som oplyser, at de beskadige mursten er under udvikling, hvilket skyldes korroderede murbindere. Ligeledes oplyses det, at der er mange områder med nedbrudte fuger, hvilket vil medføre yderligere korrosion på murbindere.
…

Ved skrivelse af 11. maj 2015 oplyser vi til kundens advokat, at vi på baggrund af oplysningerne i ingeniørnotatet om bindernes tilstand og beliggenhed i murværket kan tilbyde mod kort varsel at vurdere murbinderne ved en ny besigtigelse i forbindelse med den omfugning, som ingeniøren oplyser som nødvendig. Vi afviser dog samtidig at dække udgiften til omfugning og udskiftning af sten, da det ikke er sandsynliggjort, at fugernes og stenenes tilstand på overtagelsestidspunktet i april 2011 er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

D. 20. august 2015 modtager vi henvendelse fra kundens advokat med to tilbud på omfugning og udskiftning af murbindere på ejendommens facader.

Kundens advokat har i forbindelse med denne skrivelse ikke indsigelser mod vores afvisning af omfugning og udskiftning beskadigede sten.

Selvom det er imod normal praksis at vurdere udbedringspriser på forhold, som endnu ikke er konstateret dækningsberettiget, oplyser vi ved skrivelse af 25. august 2015 til kundens advokat, at vi ikke har indvendinger mod prissættelsen på i alt 33.750 kr. inkl. moms for udskiftning af 1000 stk. murbindere i tilbud fra Murerfirmaet …, da vi har forståelse for dette arbejdes tætte tilknytning til omfugningen af ejendommen.

Vi oplyser samtidig, at vi mod varsel på 3-4 dage kan tilbyde at besigtige murbindernes tilstand, når fugerne i forbindelse med omfugningen er kradset ud. Hvis det i forbindelse med besigtigelsen viser sig, at murbindernes tilstand/beliggenhed i murværket sandsynliggør en dækningsberettiget skade, der kræver udskiftning af murbindere i et omfang som det fremgår af tilbuddet, vil vi derfor ikke have indvendinger mod prislejet på 33.750 kr. inkl. moms, som fremgår af det fremsendte tilbud fra murerfirmaet …

…

Gældende tilstandsrapport beskriver skade på fuger og sten

Ved taksators besigtigelse i februar 2015 sås der relativt få afskallende mursten hovedsageligt mod syd og øst, mens den yderste del af enkelte murbindere var synlig på grund af fugernes dårlige stand sammenholdt med murbindernes beliggenhed.

Ifølge vilkårene for ejeskifteforsikringen pkt. 9 A dækkes der ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

…

Henset til, at der er gået mere end 3 et halvt år siden overtagelsen uden at der er sket udbedring/vedligeholdelse udover meget få synlige reparationer ved terræn på sydlig facade, anser vi det ikke for sandsynliggjort, at fugernes og murstenenes tilstand på overtagelsestidspunktet i april 2011 gik væsentlig udover beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Ved taksators besigtigelse kunne det samtidig konstateres, at huset er uden udhæng, facaden mod syd er i to etager og gavlene er bygget ind i skråningerne. Der var i forbindelse med besigtigelsen enighed med kundens murer om, at fugerne er de oprindelige fra husets opførelsestidspunkt i 1953, hvorfor fugerne på anmeldelsestidspunktet i oktober 2014 var mere end 60 år gamle.

Det er på denne baggrund ligeledes vores opfattelse, at fugerne på grund af alder og belastning fra vind og vejr indeholder en relativt stor vedligeholdelsesbyrde, som ikke på be-

sigtigelsestidspunktet sås udført i vores kunders ca. 4 årige ejertid. Det er også vores opfattelse, at fuger i et udsat miljø med en alder på mere end 60 år, må anses for at have udlevet deres sædvanlige levetid eller være meget tæt derpå.

Det fremgår af vilkårene for ejeskifteforsikringen pkt. 9 F, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der er sket en skade som følge af forholdet. Ligeledes fremgår det af vilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 9 G, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Vi har tilbudt at vurdere murbinderes tilstand og beliggenhed i murværket
Der er enighed om at murbindere er de oprindelige, som er udført af ikke-korrosionsfast materiale, hvilket var helt normalt i 1953, hvor ejendommen blev opført.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at tilsvarende ikke-korrosionsfaste murbindere i større eller mindre grad vil være korroderet i de fleste ejendomme fra 1953, når murværket har været påvirket af vejr og vind i mere en 60 år. Dette gælder særligt, når fugerne generelt er beskadiget, og ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt.

Vi kan ikke afvise, at rustne murbindere helt eller delvist kan have en indflydelse på afskalningerne på de relativt få beskadigede mursten mod syd og øst, hvorfor vi har tilbudt at vurdere murbindernes tilstand og beliggenhed i murvæket, når murbindere blotlægges i forbindelse med udbedring af de generelt dårlige fuger.

Hvis det i forbindelse med blotlæggelsen viser sig, at murbindernes tilstand eller beliggenhed i murværket sandsynliggør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, vil vi ligeledes vurdere om de dækningsberettigede murbindere har forårsaget afskalninger på mursten i et omfang, der går klart ud over oplysningerne om beskadigede mursten i tilstandsrapporten.

Vi er dog af den opfattelse, at det ikke er muligt på nuværende tidspunkt at udtale sig om murbindernes generelle tilstand og beliggenhed i murværket, da disse for langt størstedelens vedkommende ligger skjult, bortset fra de enkelte omtalte murbindere, der ligger blotlagt i de dårlige fuger.

Kundens advokat oplyser på baggrund af ingeniørnotatet, at korroderede bindere kan medføre risiko for sammenstyrtning, særligt på læsiden af bygningen. Det er bestemt ikke vores opfattelse, at der i den konkrete sag er risiko for sammenstyrtning af dele af bygningens facader, og hvis dette mod forventning måtte være tilfældet, kan dette først konstateres, når murbinderne blotlægges i forbindelse med udkradsning af fugerne.

Det taler bl.a. imod sammenstyrtningsfare, at vi i kundens ejertid i efteråret 2013 havde to af de værste storme i Danmark i mange år, hvor bl.a. den højeste vindhastighed i Danmark nogensinde blev målt. Ved taksators besigtigelse kunne der ikke ses tegn på, at stormene havde påvirket de øvre dele af facader/gavle, som er de lettest påvirkelige under kraftigt blæsevejr, såfremt murbindernes funktion mangler.

Vi bemærker, at det fremgår af vilkårenes pkt. 9 H, at følgeskader, som er opstået som følge af manglende udbedring af en skade nævnt i tilstandsrapporten, og som ikke ville være opstået, såfremt skaden i tilstandsrapporten var udbedret, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis murbindernes tilstand er væsentlig forværret i kundernes ejertid på grund af den manglende udbedring af de omtalte skader på fuger i tilstandsrapporten, vil skader på murbinderne derfor ikke være dækningsberettiget i henhold vilkårenes punkt 9 H.

Vi må samtidig forholde os til, hvorvidt ejendommen i henhold til vilkårenes skadebegreb i pkt. 6 er overtaget med en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor, som går udover tilstandsrapportens oplysninger på tidspunktet for overtagelsen.

For at der er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, skal murbindernes tilstand/beliggenhed nævneværdig nedsætte bygningens værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i henhold til pkt. 6, hvilket vi har tilbudt at vurdere ved en besigtigelse, når fugerne er udkradset.

Vi mener ikke på det foreliggende grundlag, at der er sandsynliggjort en skade på murbinderne i ejerskifteforsikringens forstand, da langt størstedelen af ejendommens murbindere er skjult bag fugerne.

I har truffet afgørelse i lignende sager
I AK 75.081 finder I det ikke sandsynliggjort at de anmeldte rustne murbindere i en ejendom fra 1970 udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I sagen er rustne murbinderne, der medfører revner i murværk i hvert fjerde skifte, anmeldt 2 år og 4 måneder efter overtagelsen, og der er ligeledes med en K1 karakter gjort anmærkning i tilstandsrapporten vedrørende stedvis udfaldne fuger/revne i murværk.

I AK 87.569 har forsikringstager ca. 3 år og 8 måneder efter overtagelsen anmeldt, at rustne murbindere medfører sporadisk fugeudfald på alle 4 ydermure på en ejendom fra 1938. En af forsikringstager udpeget bygningskonstruktør oplyser, at murbindere er forkert placeret, da de ligger meget yderligt. Der er i tilstandsrapporten med en K1 karakter gjort opmærksom på, at der er enkelte revner i murværk, enkelte udfaldne fuger og enkelte frostsprængte sten. I udtaler på denne baggrund med vægt på husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke går udover, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen, hvorfor der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at at yde dækning for det anmeldte forhold.

Vi må derfor fastholde vores afgørelse
Da det ikke er sandsynliggjort, at der er skader på fuger eller mursten, der i væsentlig grad går udover tilstandsrapportens beskrivelse på overtagelsestidspunktet i april 2011, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde kunden at dække udgifter til udbedring af beskadigede fuger og mursten.

Da kundens byggetekniske rådgiver oplyser, at udbedring af de beskadigede fuger bør ske ved en omfugning, fastholder vi dog vores tilbud om at besigtige og vurdere murbindernes generelle tilstand samt beliggenhed i murværket i forbindelse med omfugningen af ejendommen. Herefter vil vi endelig tage stilling til, om murbinderne på ejendommen helt eller delvist udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand."

9. 88500

Murfirma 1 har afgivet følgende tilbud:

"Udkradsning af fuger
Fugning med skrabefuge
Stillads

Pris incl.moms kr. 198.750

Iboring af murbindere (ca. 1000 stk.)
Binderne vil blive boret i stenene
Der vil være et fradrag på kr. 12.500 incl. moms
Vis det bliver lavet sammen med fugearbejdet

Pris incl.moms kr. 46.250

Sylan behandling
Beskrivelse vedlagt

Pris incl.moms kr. 32.500

Vi ser frem til at høre fra jer."

Murerfirma 2 har afgivet følgende tilbud:

Vare nr.	Beskrivelse	Antal	Enhed	A'Pris	Rabat	Beløb
	Tilbud på omfugning:					
1	Materialer	1,00	stk	3.500,00		3.500,00
2	Omfugning af facade	1,00	stk	139.000,00		139.000,00
1	Levering af nye murbinere	1,00	stk	24.950,00		24.950,00
2	Montering af nye bindere	1,00	stk	29.900,00		29.900,00
2	Armerings puds på facade.	1,00	stk	99.750,00		99.750,00
1	Montage/Demontage af stillads	1,00	stk	18.500,00		18.500,00
1	Stillads leje pr dag	1,00	stk	275,00		275,00

* Ved montering af nye bindere, skæres de gamle af ved bøjningen.
*Ved pudsning, filses gesimser uden net.

Nettobeløb	Momsfrit	Momssats i %	Momsbeløb	Totalbeløb
315.875,00	0,00	25,00	78.968,75	394.843,75

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**5. Hvad er dækningen betinget af?**
Dækningen er betinget af:
1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader 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 bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

…

9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

F Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

G Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

H Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede* på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten* burde have udbedret, så følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet er blevet forelagt de omtalte fotos af murværket.

Nævnet udtaler:

Klagerne har anmeldt til selskabet, at der er porøse og afskallende fuger på deres hus, og at flere mursten er sprunget. Klagerne har gjort gældende, at årsagen til problemerne er rustne og yderligt liggende murbindere, som er korroderede. Klagerne har hertil gjort gældende, at der er risiko for sammenstyrtning af gavlene som følge af de korroderede bindere.

I tilstandsrapporten af 22/11 2010 fremgår det med K2-karakter, at "Mod øst er der revner i mursten i muret stik. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes, men murværkets bæreevne er intakt på nuværende tidspunkt.". Hertil er det med K1-karakter angivet, at "Der er områder med porøse, nedbrudte, ud-

faldne og svage fuger på alle facader. Note: Fuger er skadet i mindre omfang.", og at "Der er frostsprængte sten mod syd og øst. Note: Kan på sigt medføre skade.".

Klagerne har indhentet udtalelse af 4/12 2014 fra en murermester, hvoraf det bl.a. fremgår, at mængden af skadede mursten er i kraftig udvikling, og at områderne med nedbrudte fuger medfører risiko for yderligere korrosion af murbindere samt skader på bagvedliggende bygningsdele.

Selskabets taksator har i rapport af 13/2 2015 noteret, at fugerne og murbinderne er de oprindelige fra husets opførelse i 1953. Det er noteret, at der siden klagernes overtagelse af huset i 2011 ikke er sket vedligeholdelse af facaderne.

I en ingeniørudtalelse af 2/3 2015 indhentet af klagerne er det bl.a. bemærket, at "Korroderede bindere, specielt i gavle, kan medføre risiko for sammenstyrtning, da forbindelsen mellem bag- og formur svækkes", hvortil er anført, at "Den udarbejdede tilstandsrapport vurderes på dette punkt at være fejlbehæftet.".

Vedrørende afskallende fuger

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om husets alder og tilstandstandsrapporten – at forholdet ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente inden købet af ejendommen.

Nævnet bemærker hertil, at det ikke er bevist af klagerne, at forholdet med angivelsen af K1 var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten af 22/11 2010. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på oplysningerne om, at klagerne overtog huset i april 2011, og at der ikke er foretaget vedligeholdelse af fugerne.

Vedrørende murbindere

Nævnet har noteret, at selskabet har tilbudt at foretage en undersøgelse af murbindernes placering i forbindelse med en omfugning af huset, idet selskabet har anført, at det ikke kan afvises, at rustne murbindere har betydning for afskalning af mursten.

12. 88500

Nævnet finder, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdet vedrørende murbindere nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig omfang, eller at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Det forhold, at det i ingeniørudtalelsen af 2/3 2015 bl.a. fremgår, at korroderede bindere *kan* medføre risiko for sammenstyrtning kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand