Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89786:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende en ydervæg, der hælder, i en tilbygget garage/udhus.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/1 2014.

Anmeldelsen vedrører en tilbygget garage/udhus, som formentlig er opført af sælger i 2009. Klageren har anmeldt forholdet omkring skæv mur til selskabet den 8/12 2015. Forholdet blev opdaget i forbindelse med, at træbeklædningen på murværket blev nedtaget, fordi der skulle skiftes et vindue. Klageren har bl.a. fremlagt en udtalelse fra en murer samt fotos.

2. 89786

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1969	1	190	0	0	190	0
1	B	Havestue/udestue	-	1	31	0	0	0	0
2	C	Garage/udhus	-	1	32	0	0	0	0
3	D	Carport	2002	1	32	0	0	0	0
4	E	Overdækket terrasse	-	1	9	0	0	0	0
5	F	Drivhus	-	1	5	0	0	0	0
6	G	Udhus/skur	-	1	10	0	0	0	0

…

Registrering af bygningens tilstand

…

C Garage/udhus

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der mangler flere steder afslutning af tagbelægning (kanter). Der ses ikke helt tætte samlinger, og der er tegn på utætheder i midten af taget (ved nedløb i bygningen). Note: Der er risiko for opfugtning i omkringliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternbrædder er flere steder med begyndende trænedbrydning (mørhed).
	K2	Der er i midten af bygningen (gammel stern) fugtskader (mørt/blødt træ). Forholdet skønnes at være forårsaget af ikke helt tæt tagnedløb. Note: Reparation må forventes.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Nedløb midt i bygningen skønnes ikke at slutte tæt - der er opfugtninger i omkringliggende konstruktioner. Note: Reparation må forventes.
	K3	Nedløb i sydlig del (inde i rummet) har tegn på utætheder (optugtede skjolder på gulv omkring). Der ses fugtskjolder på loftbeklædning. Note: Reparationer må forventes.
1.8 Spær og lægter	K3	Ca. midt i bygningen er der større revnedannelser i loftplader og stukke. Forholdet skønnes at være forårsaget af ikke helt stærk nok konstruktion. Note: Der kan være risiko for konstruktionsskader i.f.m. ophobning af sne.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K2	Pladebeklædning på facade mod vest (sydlige del) er opfugtet og med begyndende skimmeldannelse. Note: Reparation må forventes.

3. Vinduer og døre

3.4 Sålbænke	K3	Der mangler korrekt vandafviser/sålbænk under badeværelsesvindue (øst).

Note: Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K2	Sokkel er partielt med revnedannelser. Der kan være risiko for frostsprængninger.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er ved port revnedannelser i beton.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning i badeværelse er flere steder med lunker (forkert fald). Der er fliser uden fuld vedhæftning til underlaget (hulhed). Note: Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er i vådzone (badeværelse) en del fliser uden fuld vedhæftning til underlaget (hulhed) - der er lidt småkrakelering/huller i fuger. Note: Der er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner.
	K2	Vægbeklædning i badeværelse (ikke vådzone) har større områder uden fuld vedhæftning til underlaget (hulhed) - der er krakelering i mørtelfuger. Note: Der er risiko for vandindtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
6.3 Fuger	K3	Der er bag badekar (vådzone) ved loft revner (fugeslip). Note: Reparation er påkrævet, så risiko for vandindtrængning i bagvedliggende konstruktioner undgås.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K2	Der er større opfugtet gulvbelægning omkring utæt tag ca. midt i bygningen. Note: Reparation må forventes.
	K2	Der er flere lunker i vinylbelægning. Vinyl har flere steder småskader og fugtskjolder.

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Lofter har flere steder revnedannelser og fugtskjorter - skønnes at være forårsaget af svækket konstruktion og utætheder.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

…

Garagebygningen fremstår flere steder med utæt klimaskærm (tag).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **15 år**			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Sommer 1998 til forår 2013**			

1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Bad (2003), køkken (2001), udestue (2009), have (2010), tag (2013) garage (2009)**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☐	☒
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Udestue, garage**	☒	☐	☐

"

I mail af 19/7 2016 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi har i foråret haft en taksator fra vores forsikringsselskab ude og kigge på en af vores ydrevægge der er på en tilbygning, som den tidligere ejer af huset har opført. Denne væg hælder en del.
>
> Vi opdagede dette, da vi sidste år skulle havde nye vinduer, og derfor var nød til at fjerne de profilbrædder der sad på væggen, da vi ellers ikke kunne få vinduet ind, og da opdager vi, at væggen hælder, og ser forfærdelig ud.
>
> Vi har efterfølgende haft en murer ude og kigge på den, i forbindelse med at vi anmeldte dette til vores ejerskifte forsikring, han mente at det hele skulle rives ned og bygges forfra (mures udtalelse er vedhæftet denne mail).
>
> Men alt i alt, vil vores forsikring ikke godtage denne skade, og de fastholder deres svar … og derfor henvender vi os til jer. … Billeder af væggen er vedhæftet denne mail."

Klageren har i klageskemaet af 29/8 2016 bl.a. anført:

> **"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At væggen der hælder, som den tidligere ejer af huset har bygget, bliver lavet."

Selskabet har i brev af 25/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> **"Vores vurdering**
> …
> Der er … ikke dækning over Ejerskifteforsikringen, blot fordi der er konstateret håndværksmæssige udførelsesfejl, men alene såfremt der er tale om forhold, som i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi og brugbarhed – i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
>
> Forsikringstagers murermester oplyser, at murværket på ydervæg i tilbygning er ude af lod – 10 cm skæve, at der er påbegyndt revner ved lodrette hjørner som følge af, at der ikke er udført fortanding i sammenføring til tilstødende murværk i garage. Endvidere er anført, at der er løse sten mellem spær, der ikke slutter tæt til omkringliggende tømmer samt mursten. Endelig anføres, at der indvendigt er opsat fliser på lette vægge, og at underlaget for fliserne er i dårlig udførelse, så fliserne har skævheder. Det konkluderes slutteligt, at bygningen er opført med så mange fejl og mangler, at det kun kan være selvbyg.
>
> Ved vores efterfølgende besigtigelse af taksator er det konstateret, at det drejer sig om den østvendte ydervæg i garagen litra C ud for bryggers, og at denne ydervæg er mangelfuld udført. Forholdet er konstateret efter nedtagelse af træbeklædning for montering af

nyt vindue. Formentlig er der tale om en tilbygning, som er opført i 2008-9, og opført af sælger selv.

Det er konstateret, at denne mur er opført delvist i teglsten og delvist i gasbeton (øverst mellem spærene). Murværket er udført med udtalte skævheder og afsluttet med en form for berapning. Muren er ikke muret i forbandt mellem den nordvendte facade i beboelsen.

Vandret i væggen er midt for samt i bund og top indmuret regler i træ – dels for fastgørelsen af den nu aftagne træbeklædning og dels for bæring af taget (den øverste regel).

Ved fugtmålinger i træværket måles 16-17 % fugt, hvilket er normalt henset til årstid og konstruktion.

Det er ikke konstateret hvorledes spærene er forankret, men vores taksator har ikke set tegn på utilstrækkelig forankring.

Indvendigt i bryggers var der udført pladevæg med fliser, som også havde disse udtalte skævheder.

Efter både forsikringstagers håndværker og vores taksators besigtigelse er der ikke tvivl om, at den pågældende mur er opført uden hensyntagen til god håndværksmæssig byggeskik.

I relation til at muren ikke er muret i forbandt (i fortanding) med den øvrige del af bygningen skal det bemærkes, at manglende fortanding kan medføre revner af mindre omfang (i øvrigt vil der også kunne opstå revner ved sammenbygningen mellem 2 bygninger, selvom disse er muret i forbandt, idet bygninger arbejder forskelligt og sætter sig forskelligt). Disse mindre revner har dog ingen konstruktiv betydning for bygningen, idet vi samtidig bemærker, at der er mindre revner i de fleste bygninger, uden at dette har nogen konstruktiv betydning for bygningerne, og disse revner har været dækket af facadebeklædningen i træ (nedtaget af forsikringstager), som også har medvirket til at beskytte den bagvedliggende konstruktion. At disse revner ikke har haft nogen konstruktiv betydning for tilbygningen underbygges også af, at vores taksator ikke har målt forhøjet fugt i bygningen som følge heraf, og at forholdet først er konstateret efter nedtagelsen af facadebeklædningen.

Endelig anføres fra forsikringstagers håndværker, at der mellem spær i muren er konstateret løse sten (gasbeton), som ikke slutter tæt til omkringliggende tømmer og mursten. Forholdet kan ses ud fra vores taksators fotorapport af 10. marts 2016, hvoraf det fremgår, at der er opsat gasbeton mellem spærene. Det er helt korrekt, at opsætningen af disse sten/gasbeton ikke er i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig byggeskik, men gasbetonen er oplagt i mørtel (fremgår af billederne) og har været dækket af facadebeklædningen i træ, som også har beskyttet murværket og den opsatte gasbeton, hvorfor der heller ikke har været risiko for, at den opsatte gasbeton faldt ned. Der er ikke sket skade på bygningen som følge heraf, og der har heller ikke været nærliggende risiko for skade på bygningen som følge heraf (f.eks. udfald af sten), hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Igen skal det bemærkes, at forholdet først er konstateret efter nedtagelsen af facadebeklædningen, hvilket også underbygger, at forholdet ikke har nogen nævneværdig betydning for bygningen, og at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

At væggen er opmuret skævt samt indmurede regler (for fastgørelse af udvendig træbeklædning og bæring af tag) udgør heller ikke i sig selv forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Væggen har fungeret efter hensigten siden opførelsen heraf i 2009, og har i øvrigt udvendigt været dækket af facadebeklædning i træ. Der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge heraf, og i øvrigt heller ikke nærliggende risiko for skader på bygningen som følge heraf. Da bygningen har fungeret efter hensigten selv med skæv væg og indmurede regler er der ikke tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Det skal understreges, at ovennævnte anmeldte forhold omkring manglende muring i fortanding, oplagt gasbeton mellem spær, skæv væg samt indmurede regler i murværket først konstateres efter nedtagning af facadebeklædningen af træ, og ikke fordi forsikringstager har konstateret skader som følge heraf. Dette underbygger også, at der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

I relation til forsikringstagers murers udtalelse om, at der er dårligt underlag for fliser skal det først og fremmest anføres, at stedvis manglende vedhæftning fliser ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt.18.3 ikke er opfyldt. Det skal videre bemærkes, at det i tilstandsrapporten under pkt. 6.1, 6.2, 6.3 er anført, at fliser mangler vedhæftning til underlaget. I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som anført ovenfor er der ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, blot fordi der er konstateret håndværksmæssige udførelsesfejl, men alene såfremt der konstateres forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang. I henhold til ovenstående må vi fastholde, at vi ved vores besigtigelse ikke har konstateret forhold ved den pågældende mur i tilbygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Vi kan således ikke tilbyde forsikringstager forsikringsdækning herfor.

…

Der er tale om en bygning, som er på 32 m2. Der er i tilstandsrapporten alene vedrørende denne bygning på 32 m2 anført 8 K3'er og 8 K2'er og 1 K1'er i oplysningerne omkring garagen/udhusets stand. Vi bemærker i øvrigt, at der også i El-eftersynsrapporten er anført 2 K2'er vedrørende garage tilbygningen og 1 K3'er for badeværelset i garagetilbygningen.

Forsikringstager er således igennem oplysningerne i tilstandsrapporten i meget høj grad advaret om, at der er mange skader ved garagen/udhuset, som kræver reparationer. Endvidere er forsikringstager advaret om, at konstruktionen er svækket (pkt. 1.8, og pkt. 9.1), utæt (generelle kommentarer) og at garagen/udestuen er udført som selvbyg.

Når garagen/udestuen er udført som selvbyg kan en køber ikke forvente, at bygningen – herunder murværket – er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, gældende anvisninger eller lovregler. Det kan i øvrigt heller ikke forventes, at bygningen er opført som af en håndværker, når der er tale om selvbyg.

Som forsikringstagers egen håndværker oplyser i sin beskrivelse af bygningen, er bygningen er opført med så mange fejl og mangler, at det kun kan være selvbyg, hvilket er præcis det, som forsikringstager har fået oplyst igennem tilstandsrapporten.

Forsikringstager er således igennem oplysningerne i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at garagen/bygningen er udført som selvbyg, hvilket i sig selv bevirker, at forsikringstager ikke kan have en forventning om, at tilbygningen – herunder den pågældende mur – lever op til god håndværksmæssig skik, men må forventes opført med diverse håndværksmæssige fejl og skævheder. Herudover er i tilstandsrapporten (og elrapporten) anført så mange skader og fejl vedrørende tilbygningen, hvilket også over for forsikringstager underbygger, at der er tale om selvbyg og understreger, at tilbygningen ikke lever op til god håndværksmæssig byggeskik, lovregler og byggeanvisninger.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a, b og d dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, forhold, som forsikringstager havde kendskab til før indgåelse af forsikringsaftalen, eller bygningens manglende overholdelse af offentligretlige forskrifter.

Endelig bemærkes, at ejendommen er solgt som en nødlidende ejendom jf. købsaftalen, hvorfor det må forventes, at forsikringstager har fået et afslag i købsprisen.

Også på baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Af en udateret udtalelse fra en murermester, fremsendt af klageren til selskabet den 22/2 2016, fremgår bl.a.:

"Efter at have beset tilbygget brygges ved eksisterende garage konstateres følgende: Tilbygget bryggers er opført i mursten med indlagt ubehandlet træ. Murværk er opmuret ude af lod, hvorved at vægge er ca. 10 cm skæve lodret. Der er påbegyndt revner ved lodrette hjørner. Dette grundet der er ikke udført fortanding i sammenføring til tilstødende murværk i garage. Da murer er opført er disse beklædt med træ, hvorved underliggende murværk er skjult. Mellem spær er løse sten der ikke slutter tæt til omliggende tømmer samt mursten. Kan ikke se at der er lagt rem til fastgørelse af tag. Indvendigt er der opsat fliser på lette vægge, underlag for fliser i meget dårlig udførsel hvorved fliser fremstår med ekstreme skævheder. Ser ud til af let væg ikke er opført med 2 lag gips samt 30 cm mellem reglar.

Bygning er opført med så mange fejl og mangler at denne kun kan være opført som selvbyg, da der ikke er taget hensyn til almene bygnings regler og regulativer. Forventer at El-arbejde samt Vvs-arbejde endvidere er udført som selvbyg, og derved ikke lovligt.

Vurdering vil være at bygning fjernes og sokkel/fundament ophugges. Bygning genopføres. Forventet pris inkl. moms ved genopførsel. **200.000 Kroner.**"

I brev af 14/3 2016 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Efter min besigtigelse på ejendommen 10. marts, vender jeg hermed tilbage med den forsikringsmæssige afgørelse.

Vi kan desværre ikke tilbyde erstatning for det I har anmeldt om mangelfuld udført ydervæg i garage, litra C, den østvendte ydervæg udfor bryggers.

…

Vi erstatter ikke, fordi:
Til trods for væggenes manglende håndværksmæssige udførelse, har den ikke bevirket at bygningens brugbarhed eller værdi er nævneværdigt nedsat. Væggen formår at opfylde kravet til tæt klimaskærm og som bærende del for tagkonstruktionen. Det er ikke vurderingen at væggens tilstand – med den oprindeligt monterede træbeklædning – medfører at der er nærliggende risiko for skade på garagen, herunder bryggers.
…
Jeg konkluderer på grundlag af:
I forbindelse med at I ville udskifte vindue i nordvendt facade på selve beboelsen (litra A) afmonteres træbeklædning på den østvendte facade udfor bryggers. Dette er ca. 3 måneder siden og beklædningen var ikke genmonteret ved min besigtigelse.

Der kunne ses en mur som var opført delvist i teglsten og delvist i gasbeton (øverst mellem spærene). Det er ikke klarlagt om der er tale om 1/2-stens- eller helstensvæg. Murværket er udført med udtalte skævheder og afsluttet med en form for berapning. Muren er ikke muret i forband med den nordvendt facade i beboelsen.

Vandret i væggen er midt for samt i bund og top indmuret regler i træ – dels for fastgørelse af den nu aftagne træbeklædning og dels for bæring af tag (den øverste regel).

Ved fugtmålinger i træværket måltes 16-17 %, hvilket ikke kan betegnes som unormalt eller skadeligt, henset til årstid og konstruktion.

Det kunne ikke konstateres på hvilken måde spærene var forankret, men der sås heller ikke tegn på at denne forankring ikke er tilstrækkelig.

Indvendigt i bryggers er der udført pladevæg med fliser som ligeledes er med udtalte skævheder.

Umiddelbart fremgår det af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten at garagen er opført i 2009 som selvbyg af sælger.
…
[Billedtekst:] Litra C – ydervæg mod øst, efter FT har aftaget … træbeklædning for montering af nyt vindue.
[Billedtekst:] Væggen absolut ikke opført af håndværker … snarere klamphugger!
[Billedtekst:] Der er antageligt tale om tilbygning i 2008/09.
[Billedtekst:] Der er indføjet træværk i ydervæggen.
[Billedtekst:] Som nævnt er den udførelsesmæssig del … af meget ringe karakter.
[Billedtekst:] Der kan ikke konstateres fugt i det indmurede træ.
[Billedtekst:] Indvendigt bag væggen er der et vådrum – måske opr. badeværelse – nu bryggers.
[Billedtekst:] Ingen fugt indvendigt i væggen som dog er med udtalte skævheder – ligesom både gulv og loft."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3. Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge of det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.
…
d. Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er opført i 1969. Nævnet lægger til grund, at sælger i 2009 som tilbygning har opført en garage/udhus som selvbyg. I forbindelse med, at klageren ville skifte et vindue i bygningen, nedtog hun den udvendige træbeklædning og konstaterede, at muren hældte og i øvrigt var i dårlig forfatning.

Det fremgår samstemmende af notaterne fra klagerens murer og selskabets taksator, at murværket er håndværksmæssigt meget mangelfuldt opført. Murværket har udtalte skævheder, det er ikke muret i forbandt med facaden, og der er muret træregler ind i murværk.

Mureren har desuden anført, at der ses begyndende revner ved lodrette hjørner, at der er løse sten mellem spær, og at han ikke kunne se, om der er lagt rem til fastgørelse af tag. Indvendigt i bryggers er opsat fliser på lette vægge, hvor underlaget for fliser er i meget dårligt udførelse.

Taksator har i brev af 14/3 2016 blandt andet anført, at den udførelsesmæssige del er af meget ringe karakter, men at det er hans vurdering, at væggens tilstand – med den oprindeligt monterede træbeklædning – ikke medførte nærliggende risiko for skade på bygningen. Han målte ikke unormal eller skadelig opfugtning af det indmurede træ. Øverste træregel er indmuret for bæring af tag. Han kunne ikke konstatere, på hvilken måde spær er forankret, men han så ikke tegn på, at forankringen ikke er tilstrækkelig.

Nævnet finder, at forholdet omkring fliser må anses for beskrevet i tilstandsrapportens punkt 6.2, hvor der med karaktererne K3 og K2 omtales fliser uden fuld vedhæftning og med krakeleringer i fuger både i og uden for vådzone. Forholdet omkring fliser er derfor allerede af den grund ikke dækningsberettigende.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved murværket, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. definitionen på en aktuel skade i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at murværket ikke har fungeret efter sin hensigt siden opførelsen i 2009, eller at der er opstået svigt af nævneværdig, konstruktiv betydning. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er oplyst om, at den omhandlede mindre garage/udhus er udført som

selvbyg og fremstår med talrige kritiske (K3) og alvorlige (K2) skader. Bygningens tilstand må derfor også sammenholdes med, hvad klageren med rette har kunnet have af forventninger til den pågældende bygning.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at de konstaterede håndværksmæssige mangler ved muren medfører en sådan risiko for fremtidige svigt i konstruktionen eller øvrig skade, at der foreligger en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at mureren ikke omtaler nogen sådan risiko i sin udtalelse, og at taksatoren har vurderet, at væggenes tilstand ikke medfører, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt