Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 90030:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for anmeldte revnedannelser på husets gavl og vandindtrængning i en udestue.

Selskabet har anført, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at revnedannelserne på gavlen er nævnt i tilstandsrapporten. Endvidere har selskabet bemærket, at klagerens krav vedrørende revnedannelserne er forældet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1934. Klagerens forsikring trådte i kraft den 5/8 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/5 2011. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Pudsede overflader generelt har lokale områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revner. Note: Skaden er af mindre omfang.
3.6 Indvendig vægge	K1	Vægpuds er med mangelfuld vedhæftning generelt i områder ved indvendige pudsede vægge-overflader. Note: Skaden er af mindre omfang, men der må forventes behov for pudsreparation ved ny tapet

I klageskemaet af 28/10 2016 til nævnet har klageren blandt andet anført:

> "D.2/9 2011 anmeldte vi skader på vores ejendom, bl.a. en gennemgående revne over køkkenvinduet i stueetagen på sydgavlen, som blev godkendt og repareret.

Daværende taksator … gjorde os ved besigtigelse i sept./okt. 2011 opmærksom på to revner under 1.sals soveværelsesvinduer, som blev sammenløbende over udestuen og vi indgik en mundtlig aftalte med taksatoren om, at disse revner skulle repareres på et senere tidspunkt. Dette blev aldrig skrevet ned og Concordia Forsikring (CF) vil derfor ikke betale for reparation af disse revner. Herudover har vi klaget over, at der kommer vand ind i udestuen, når det regner, hvilket vi har søgt udbedret flere gange uden succes og dette vil CF heller ikke forholde sig til.

Idet en af vores tidligere klager fra 2011 blev en sag i Ankenævnet for Forsikring, som først blev henlagt d.15/11 2013, da der var opnået enighed, har vi i de mellemliggende år kunnet konstatere, at der er dukket flere revner frem under malingen på sydgavlen, ligesom vi også gennem årene har konstateret nogle sære skygger på tapetet i soveværelset, som vi først troede var dårligt udført malerarbejde, da det er svært at se. Disse plamager samt mistanken om flere revner er nu blevet undersøgt af Teknologisk Institut (TI) og på baggrund af denne rapport, kan vi konstatere, at skaderne på sydgavlen er langt mere alvorlige, end det fremgår af tilstandsrapporten. I værste fald er der nedsat styrke af ydervæggen som følge af korroderede trådbindere og dermed er selve murens stabilitet usikker, hvilket heller ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Vi mener, at rapporten fra TI beskriver alvorlige skader på vores ejendom, som var til stede og er opstået inden vi købte huset, idet der er maling i revnerne og gammel reparationsmateriale, som indikerer, at revnerne er forsøgt skjult.

Vi står nu med en ejendom, der har skader, som både 'nedsætter bygningens værdi…' og '....' giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygningsdele,' hvilket der står i forsikringspolicen. CF mener derimod, at der ikke er tale om en skade.

Desværre har vi i den tidligere sag med CF erfaret, at selskabet konstruerede en fiktiv besigtigelsesrapport med falske oplysninger og denne gang oplever vi, at CF ignorerer vores oplysninger og søger på alle måder at undgå at hjælpe os som forsikringstagere.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil opnå, at Concordia Forsikring erkender, at tilstandsrapportens K1 på sydgavlen med noten om, at skaden er af mindre omfang, er misvisende og klart ufyldestgørende, således af vi som købere ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Vi vil opnå, at CF erkender, at indtrængende vand i udestuen, heller ikke fremgår af tilstandsrapporten og at der er alvorlige skader på hele sydgavlen som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 8/12 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

"Der er tale om uenighed omkring 3 anmeldte forhold på ejerskifteforsikring i form af utæt udestue, revner i murværk samt kuldebroer. Ejerskifteforsikringen er trådt ikraft den 5. august 2011.

Utæt havestue

Iflg. vedlagte skadeanmeldelse angives der, at når det regner kraftigt, trænger der vand ind ved døren til haven samt fugt i fugerne ved gulvfliserne.

Jvf. vores taksatorrapport af 11. juli 2016, er det efter besigtigelse vores taksators opfattelse, at der er tale om almindelig vedligeholdelse af vinduer og dør. Havestuen er mere end 20 år gammel. Overfor taksator har forsikringstagers håndværker udtalt, at havestuen planlægges ombygget/fjernet/renoveret. Der er i den efterfølgende korrespondance med forsikringstager ikke fremkommet anden årsag til forholdet.

Revner i murværk

Ifølge skadeanmeldelse den 6. marts 2016 angives der, at forsikringstagers håndværkere opdagede skaden sammen med tidligere anmeldt skade fra 2011, som er udbedret og afsluttet. Der angives revne fra det ene soveværelse samt en mindre fra det andet soveværelsesvindue.

Vores taksator vurderer i taksatorrapporten fra 11. juli 2016, at der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af pudset murværk, som er mere end 80 år gammelt. Der er ikke tale om sætningsskader. Af tilstandsrapporten fremgår det, at pudset på både beboelse samt garage har revner, og der er lokale områder med mangelfuld hæftning. Forholdet har fået karakteren K1, som vurderes at være retvisende på daværende tidspunkt.

Vores forsikringstager har efterfølgende haft Teknologisk Institut til at undersøge revnerne. Vi har i vores brev af 13. oktober 2016 til forsikringstager udførligt kommenteret den modtagne rapport fra Teknologisk Institut og denne har, som det fremgår af brevet, ikke ændret vores opfattelse af sagen. Vi har uddybet dette i vores brev af 17. oktober 2016 og herunder henvist til, at rapporten er udfærdiget 5 år efter overtagelsen af ejendommen, og at Teknologisk Institut kun konkluderer, hvad de kan se nu og her, De tager således i deres rapport ikke hensyn til udgangspunktet i et hus af tilsvarende alder og type, som den byggesagkyndige gør i en tilstandsrapport.

Kuldebroer
Ifm. besigtigelse af de to ovennævnte forhold blev taksator forevist sorte skygger på tapet. Ifølge taksatorrapporten er det taksators vurdering, at de sorte skygger/fugt skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Der er tale om kuldebroer, som er almindeligt forekommende i et hus af denne alder.

Forholdet er tillige gennemgået af Teknologisk Institut og udførligt besvaret herfra i vores brev af 13. oktober 2016. Det angives her, at det ikke udgør en skade, at konstruktionen med delvist massive ydervægge især i vinter/kolde perioder bliver opfugtet, idet der ikke er tale om et forhold, som afviger i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er efterfølgende ikke fremkommet nye oplysninger, som har ændret vores opfattelse af dette.

Selve klagen

Vores forsikringstager henviser i sin klage til, at der ved tidligere ejerskifteskade i 2011 med daværende taksator har været drøftet de to revner under soveværelsesvinduerne. Ifølge vores forsikringstager skulle det af taksator være oplyst, at disse kunne anmeldes og udbedres senere. Vi kan ikke af taksatorrapport eller andet fra sagen i 2011 se, at der er noteret noget omkring dette, og vi har været i kontakt med daværende taksator, som ikke kan erindre noget herom. Vi har ved behandlingen af de 3 anmeldte forhold ikke gjort forældelse gældende i relation til revnedannelserne, men idet forsikringstager fastholder at have været vidende om revnerne allerede i 2011, må vi ud over vores generelle afvis-

ning i forhold til forsikringsbetingelserne, som ovenfor beskrevet, tillige henvise til, at dette forhold reelt er forældet, ved forsikringstagers anmeldelse her 5 år senere.

I klagen angiver forsikringstager endvidere, at der i de mellemliggende år siden deres overtagelse af huset er konstateret flere revner på sydgavl samt skygger på tapet i soveværelse. Dette underbygger efter vores opfattelse, at der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af en ejendom fra 1934. Oplysningen om, at murværket skulle være svækket pga. korroderende murbindere, er kun en påstand og er ikke bevist, da dette ikke er undersøgt. At der er maling i revner fra tidligere udgør ikke en skade eller forsøg på at skjule en skade. Revner er ligeledes beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 29/12 2016 til nævnet blandt andet bemærket:

"I løbet af den tidligere sag med CF hos Ankenævnet for Forsikring i 2012-2013 blev der på foranledning af Disciplinær- og klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige udført Syn og Skøn på vores ejendom.
Heraf fremgik det, at tilstandsrapporten var mangelfuld og fejlbelagt og Klagenævnet overvejede at indlede en disciplinærsag mod den byggesagkyndige.

Da vi således tidligere har fået konstateret fejl og mangler i tilstandsrapporten, finder vi som lægfolk det nærliggende at formode, at tilstandsrapporten også i denne sag er misvisende og mangelfuld.

Og da vi endnu engang kan konstatere, at CF både ignorerer oplysninger i vores breve af henholdsvis d.11.sept., 13.okt. og 28.okt. 2016 såvel som de ignorerer væsentlige oplysninger i rapporten fra Teknologisk Institut bl.a. om sætningsrevner, som er gennemgående i formuren samt markant forhøjet hygroskopisk fugt-/saltindhold på 2,16 vægt% i forhold til normalen på 0,2 vægt% (jvf. s.5 i rapporten), konkluderer vi, at vi ikke har yderligere kommentarer til CF's skrivelse."

Af selskabets brev af 16/2 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

"I skrivelsen henviser vores forsikringstagere til en tidligere ankenævnssag, hvor der blev udført syn og skøn på ejendommen. De finder, at den udfærdigede tilstandsrapport på baggrund af skønserklæringen generelt kan betragtes som værende misvisende og mangelfuld. Vi må hertil anføre, at det af den udfærdigede skønserklæring fremgår, at vores forsikringstager kun havde følgende klagepunkt: Tag, undertag samt tagrum er beskrevet forkert i tilstandsrapporten. Skønsmanden har derfor kun undersøgt klagepunkterne, og på grundlag af denne skønserklæring fra 2012, som kun omhandler tagrummet, kan man ikke konkludere eller formode, at tilstandsrapporten generelt er misvisende og mangelfuld.

I forhold til denne sag kan vi i relation til indhentelsen af ovennævnte skønserklæring anføre, at det undrer os, at vores forsikringstagere ikke ønskede resten af ejendommen gennemgået af skønsmanden, da vores forsikringstagere angiver allerede i 2011 at være vidende om forholdene i denne sag.

Vores forsikringstagere angiver tillige i deres skrivelse, at de finder, at vi har ignoreret deres oplysninger i deres breve til os og henviser til punkter i rapporten fra Teknologisk institut. Vi kan hertil anføre, at vi ikke har ignoreret brevene og rapporten, idet vi har besvaret alle henvendelser. Vi er dog ikke enige i vores forsikringstageres konklusioner og finder rapporten fra Teknologisk Institut mangelfuld, da denne som tidligere anført ikke forholder

sig til husets alder samt tidspunktet for undersøgelse/udarbejdelse, som er mere en 5 år efter overtagelsen af ejendommen.

Af rapporten fra Teknologisk Institut fremgår det af side 6 - hvor vores taksators kommentarer er indsat med kursiv:

-Salte transporteres ind i ydervægskonstruktionen, hvor denne er massiv. Dette er ikke noget, der afviger i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. *Der er her tale om en tidstypisk massiv mur-konstruktion fra 1934.*

-De konstruktionsbetingede revner vurderes forårsaget af:
- sætninger i muret stik. *Der er tale om en almindelig forekommende vedligeholdelse af en ejendom fra 1934.*
- korrosion på indmuret jernbjælke. *Husets alder og konstruktion taget i betragtning er der også her tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af en ejendom fra 1934.*
- evt. nedsat styrke af ydervæg, som følge af korroderede trådbindere. *Der er ingen belæg for denne antagelse, da der alene er foretaget visuel besigtigelse af ejendommen. Det anses derfor ikke for særligt sandsynligt. Under alle omstændigheder afviger dette forhold heller ikke fra tilsvarende ejendomme af samme alder.*
- fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem sokkel/murværk og terrændæk ved overdækket terrasse. *Husets alder taget i betragtning, sammenholdt med de tidstypiske konstruktioner, er der igen ikke tale om forhold, som afviger fra tilsvarende ejendomme al samme alder. Der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af en ejendom af denne alder.*

Følgende fremgår desuden af rapporten:

- At malingen, grundet alder og tykkelse kan være skyld i fugtproblemer.
- At der er brugt forholdsvis cementrig pudsmørtel.
- Revner omkring sålbænke kan skyldes differensbevægelser mellem forskellige materialer som beton/murværk.

Igen henvises til at punkterne ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er hele vejen igennem tale om tidstypiske materialer og konstruktioner fra 1934. Ejendommen var på overtagelsestidspunktet 77 år gammel, og der må forventes en del løbende vedligeholdelse af en sådan ejendom, ligesom konstruktionerne ikke skal overholde nutidens krav."

I selskabets taksatorrapport af 11/11 2016 er det blandt andet angivet:

"**Beskrivelse af skaden**

…
Af skadeanmeldelse fremgår det, at der i foråret efter overtagelse, 1. gang kommer vand ind omkring vinduer/dør i havestue. Der er desuden anmeldt revner i murværk flere steder på ejendommen. Ved besigtigelse blev kuldebroer også vendt.

Der er tidligere anmeldt og udbedret skade/revne over køkkenvindue på gavl mod haveside skadenr. … Du oplyser, at taksator … har aftalt, at andre revner skulle laves senere. Der foreligger dog ikke noget på skrift mht. at [taksator] skulle have givet dækningstilsagn på yderligere revner tilbage i 2011.

Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres:

- der er tegn på periodevis opfugtning/vandindtrængning omkring vinduer/dør i havestue
- der er flere revner i pudset murværk på især gavl mod haveside (hvor tidligere revne er udbedret 2011) - der er revner i pudset murværk på garage især omkring tag

Vedr. Havestue:
Det er taksators vurdering, at der er tale om almindelig vedligeholdelse af vinduer/dør. Der er ikke foretaget justering eller andet ved vinduer/dør siden overtagelse. Der kan være tale om en simpel vedligeholdelse i form af justering eller udskiftning af gummilister. Havestue er mere end 20 år gammel.

Vedr. revner:
Det er taksators vurdering, at der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af pudset murværk, som er mere end 80 år gammelt. Der er ikke tale om sætningsskader.
Af tilstandsrapport fremgår det, at pudset på både beboelse samt garage har revner, og at der er lokale områder med mangelfuld vedhæftning. Forholdet har fået karakteren K1, som vurderes at være retvisende på daværende tidspunkt.

Vedr. kuldebroer:
Ved besigtigelsen blev soveværelse på 1. sal besigtiget, da der var lidt sorte skygger på tapet. Det er taksators vurdering, at sorte skygger/fugt skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Der er tale om kuldebroer, som er almindeligt forekommende i et hus af denne alder.
…
Dækningsberettigelse
…
Vedr. havestue, er dette ikke omfattet af den tegnede forsikring, da der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Vedr. revner, er dette ikke omfattet af den tegnede forsikring, da der er tale om almindelig vedligeholdelse. Forholdet er desuden korrekt beskrevet i tilstandsrapport på daværende tidspunkt.

Vedr. kuldebroer, er dette ikke omfattet af den tegnede forsikring, da der ikke er tale om et forhold, som nedsætter brugen eller værdien af ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand."

Klageren har indhentet en rapport af 9/9 2016 fra Teknologisk Institut, og af rapporten fremgår blandt andet:

"**Formål**

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge årsag til revner i sydgavl og konstatere om de er gennemgående
- At vurdere om revnedannelserne kan give anledning til plamager på tapet i soveværelse
- At fremsætte et udbedringsforslag.

…

Modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Den nuværende ejer har købt huset i august 2011 og flytter ind i januar 2012. I den mellemliggende periode har man renoveret/klargjort huset til indflytning og her opdager man, at tapetet i soveværelset er underligt, men fjerner alt tapet og tapetserer på ny. Efterfølgende har man igen konstateret plamager på tapetet.
- Man har i forbindelse med renovering af 1. salen konstateret, at der er hulmur og der er registreret isolering heri ved det pågældende indgreb.
- I forbindelse med renovering af 1. sal/udskiftning af taget er der etableret ny dampspærre i tagkonstruktionen. Renoveringen er foregået under totaloverdækning.
- Etageadskillelsen imellem stueetage og 1. sal er en del af husets spærkonstruktion.
- Facaderne er givetvis malerbehandlet udvendigt i 2009/10 af den tidligere ejer.
- Man har tidligere fået dækket revner i sydgavlen over ejerskifteforsikringen.
- Beboerne oplever ikke gener efter ophold i soveværelset.
- Der opleves vandindtrængning i havestue og denne påtænkes fjernet på sigt.

Der er indhentet tegningsmateriale fra kommunens byggesagsarkiv, hvor det bl.a. fremgår at ydervægge består af 32 cm hulmur.

Bygningen er bevaringsværdig med bevaringsværdig 5 iht. kulturarv.dk.

…

Indvendigt - gavl i soveværelse

- Der ses misfarvninger/opblomstringer i tapet på gavlvæggen i soveværelset ved top og sidefals samt i et vandret bånd omtrent svarende til placeringen af bokshoved udvendigt. Se foto 1.
- Ved at fjerne tapet ved toplysning kan der dels konstateres uldne udfældninger (salte), dels rødbrune misfarvninger. (Der blev yderligere hugget et pudsstykke af som blev emballeret i plast og hjembragt til nærmere analyse, prøven er mærket 1) se foto 2.
- Fugtmålinger på ydervægge viste følgende:
  - Gann-måler viser i intervallet 50-140, hvor de højeste værdier aflæses ud for tapet med misfarvninger/opblomstringer. De høje aflæsninger er givetvis sammenhængende med tilstedeværelse af salte.
  - Indstiksmåler viser i fodliste 9-12 % (tørt).
  - Troxler-målinger er vist i bilag 2, skitse 1. Der er forhøjet fugtindhold over vinduer og svagt forhøjet ved den ene sidefals 16-18. Målinger i badeværelse på samme gavl viste 10-12.

Udvendigt - gavl mod syd

- Fra vinduerne i soveværelset samt fra terræn blev der udført fugtmålinger med Troxleren, målingerne er vist i bilag 2, skitse 2.
- Fra vinduerne i soveværelset blev der konstateret følgende:
  - Lodret og vandrette revnedannelser i overfladebehandlingen i vinduesfalse. Se foto 3.
  - Vandrette revner under sålbænk. Se foto 4.
  - Skrå revnedannelser der udspringer fra øverste hjørne ved vinduesåbninger og fortsætter op mod tagkonstruktionen. Se foto 5.
  - Korte revner, hvor malerbehandlingen er løstsiddende. Se foto 6.

- Manglende malerbehandling under vindue på sålbænke. Se foto 7.
- Afskalninger af malerbehandling på underside af gesims ved revnedannelser. Se foto 8-9.
- Skråtløbende revner fra underkant vindue mod karnap. Se foto 10.
- Revne i sålbænk under ornamentering i gavlspidsen. Se foto 11.

Fra terræn blev der konstateret følgende:

- Lodret revnedannelse over kældervindue. Pudsen blev hugget bort ud for revneforløbet, hvorved følgende kunne konstateres:
  - Der er malerbehandling i revnen, idet der konstateres et V-formet tværsnit i malerbehandlingen i revnen.
  - Pudsen er forholdsvis cementrig.
  - Revnen forløber i mørtelfuge i det murede stik over kældervinduet.
  - Der er anvendt røde teglsten i formuren.
- I områder er malerbehandling løstsiddende og der er revner/åbninger heri ved udposninger. Malerbehandlingen samt en del af den pudsede overflade kan forholdsvis let fjernes og overfladelagene er forholdsvis sprøde. Se foto 12. Der ses spor af en tidligere gul overfladebehandling.
- Der er afskalninger af overfladebehandling på underside af bokshovedet og revnedannelser på overside/front helt ud mod tagfoden i den østlige side. Se foto 13.
- Revnedannelser fra hjørne af karnap mod øst samt revnedannelser i karnap omkring, hvor der iflg. det oplyste er indlagt en jernbjælke. Se foto 13.
- Stedvis ses der foretaget udbedringer i overfladebehandlingen, hvor denne fremstår knap så blankt som i øvrige områder.
- Vandret revne langs brystningsmur ved overdækket terrasse samt afskalninger i overfladebehandling på både brystningsmur og fritstående mure ved trappen.
- Stedvist er der opblomstringer i malerbehandlingen givetvis som følge af saltudfældninger. Se foto 14.
- Med metaldetektor blev der søgt efter trådbindere i murværket og der synes umiddelbart at kunne konstateres en vis systematik i udslagene, hvilket indikerer at der givetvis er trådbindere imellem for- og bagmur.

Et omtrentligt revnebillede af hvad der vurderes at være konstruktive revner er angivet i bilag 3. Det kan ikke garanteres at alle revner er medtaget, da de kan være vanskelige at se på en solbelyst hvid overflade.

…

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Instituts erfaringer fra andre opgaver kan følgende kommentarer gives:

Det vurderes at revnedannelser samt afskalninger af overfladebehandling på den udvendige sydgavl giver anledning til de i soveværelset konstaterede opfugtninger og udfældninger/opkoncentrering af salte. Opfugtningen er givetvis størst i vinterperioden, hvor der ikke er tilstrækkelig energi til at indtrængende vand kan forlade konstruktionen i dampform.

Salte er vandopløselige og udfælder, hvor fugten fordamper. I dette tilfælde, hvor det udfælder bag tapetet, vurderes det sammenhængende med at vandindtrængning fra vejrliget bevirker, at salte transporteres ind i ydervægskonstruktionen, hvor denne er massiv.

9. 90030

De konstruktionsbetingede revnedannelser, som er angivet i bilag 3, vurderes gennemgående i formuren og kan såvel som mindre revner i overfladebehandling og afskalninger give anledning til periodisk opfugtning af ydervæggen.

De konstruktionsbetingede revner vurderes forårsaget af:

- Sætninger i muret stik.
- Korrosion på indmuret jernbjælke.
- Evt. nedsat styrke af ydervæggen som følge af korroderede trådbindere.
- Fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem sokkel/murværk og terrændæk ved overdækket terrasse.

Malerbehandlingen udført på et ujævnt underlag som eksempelvis sprøjtepuds bevirker, at malerbehandling typisk påføres med særlig stor lagtykkelse og ved yderligere gentagne malerbehandlinger øges diffusionsmodstanden, således at indtrængende fugt får sværere ved at undslippe konstruktionen.

Revnedannelser/udposninger i malerbehandlingen kan dels skyldes udkrystalliserende salte, men også dels at malerbehandling som følge af ælde mister sin plasticitet og med tiden bliver sprød og trækker sig selv løs fra underlaget. Revnedannelser ved false omkring vinduer kan også være sammenhængende med svindrevner i den forholdsvis cementrige pudsmørtel.

Revner i sålbænke og under sålbænke er givetvis sammenhængende med at der ikke er taget hensyn til fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem forskellige materialer (beton/murværk).

Udbedringsforslag

På basis af ovenstående foreslås følgende:

Udvendigt

- Al overfladebehandling på gavlen fjernes eksempelvis ved vådsandblæsning eller fræsning. Der må ikke blæses huller i murværket og der indledes med forsøg.
- Revner i muret stik udbedres iht. bilag 5. Revner i overliggende murværk kan udbedres som følger:
    - Mørtelfuger, hvori der er revner, udfræses i fuldt tværsnit i revnens/hullets fulde dybde dog maksimalt 1/2-stens dybde (ca. 11 cm).
    - Sten, der evt. er revnet, foreslås udskiftet.
    - Mørtelrester etc. fjernes fra stenenes kanter.
    - Fugernes renses for mørtelstøv.
    - Fugerne forvandes.
    - Der udfuges, hvor der opnås et kontaktareal på 85 %; ved hulmure kan der anvendes bagstop/Z-jern som modhold.

Ovenstående skal givetvis udføres sektionsvis, således at murværkets stabilitet ikke fjernes.

- Evt. trådbinderes tilstand foreslås undersøgt nærmere og såfremt det er nødvendigt, monteres der renoveringsbindere imellem for- og bagmur.
- Jernbjælken ved åbningen over terrassen udskiftes med en præfabrikeret teglbjælke. Revner udbedres som beskrevet ovenfor ved ommuring/omfugning.

- Den vandrette revnedannelse omkring brystningsmurene ud for betondækket ved terrassen vurderes vanskelig at lave en blivende udbedring af. Man kunne overveje at etablere en elastisk fuge i denne overgang, om end det også vil give en vis løbende vedligeholdelse.
- Det foreslås at man foretager en pudsopbygning som følger og at man undlader at lave sprøjtepuds. Mørtlen bør afstemmes ift. eksisterende mørtel. Det kunne eksempelvis være:
  - Grundingslag/udkast KC 35/65/650 tørmørtel
  - Grovpuds KC 50/50/700 tørmørtel

  Afslutningsvis udføres en tyndpudsning af overfladerne med en indfarvet mørtel, hvori der indlægges et glasfiberarmeringsvæv. Der vælges ét pudssystem fra en producent. Overfladebehandlinger foreslås udført ad 2 omgange, hvor der ved første udførelse indlægges armeringsvæv. Der bør vælges en forholdsvis diffusionsåben puds, da der kan forekomme revner på ny. Malerbehandling undlades.
  Ovenstående arbejder må først foretages, når fugtindholdet er under 3 vægt%.
- Ved betontrapper, der tilstøder facader/fritstående mure, kunne man med fordel etablere en vandtætnende membran på trappen, som føres 10 cm op ad facadepudsen, hvorved det undgås at lede overfladevand til facaden.
- Bokshoveder, sålbænke og afdækninger på fritstående mure kunne eksempelvis beklædes med en naturstensafdækning eller en skifferplade.
- Aftræk fra badeværelse foreslås ændret, således at den går igennem taget. Åbningerne i facaden mures til.

Man må forvente en vis løbende vedligeholdelse af den pudsede overflade og her er det vigtigt, at man løbende foretager udbedringer af revner/afskalninger, inden skaderne udvikler sig.

Indvendigt
- Alt tapet fjernes på ydervæggen.
- Hvor der er misfarvninger/opblomstringer eller løstsiddende puds fjernes dette.
- Væggen afvaskes for en sikkerheds skyld med Rodalon-opløsning og efterfølgende rent vand.
- Væggen pudses på ny med eksempelvis en 12-14 % kalkmørtel, kornstørrelse 0-4 mm.
- Væggen tyndpudses med en indfarvet tyndpudsmørtel, malerbehandling foreslås undladt og når man engang af æstetisk grunde vil male, bør man anvende en silikatmaling til indendørs brug med et så lavt organisk indhold som muligt."

Selskabet har i brev af 13/10 2016 til klageren kommenteret indholdet af rapporten fra Teknologisk Institut, og det er blandt andet anført:

"**Vedr. havestue:**
Der ses i rapporten fra Teknologisk Institut ikke at være fremkommet nye oplysninger i relation til havestuen. Dog anføres det, at havestuen påtænkes fjernet på sigt, hvilket stemmer overens med udtalelser fra jeres egen håndværker/entreprenør.
Vi må derfor fastholde afvisningen med henvisning til, at der er tale om almindelig løbende vedligeholdelse i form af: justering, udskiftning af gummifuger og gummilister.
Vedr. revner:
…
Som det fremgår af rapport fra Teknologisk Institut, er der tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af en ældre ejendom/facade. Der er ikke tale om forhold som afvi-

ger i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.
At facaden skal vedligeholdes jævnligt udgør ikke en skade. Konstruktionen med delvist massive ydervægge er tidstypisk for en ejendom fra 1934. At denne, især i vinter /kolde perioder bliver opfugtet udgør ikke en skade, da der ikke er tale om et forhold som afviger i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
…
Taksators kommentar/vurdering til udvendige revner:

Som det fremgår af rapport fra Teknologisk Institut, er der tale om almindelig forekommende vedligeholdelse. Der er ikke tale om forhold som afviger i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. De beskrevne konstruktioner er tidstypiske for en ejendom fra 1934 og udgør derfor ikke en skade.

At der er sætninger i indmuret stik, udgør ikke en skade. Forholdet er først konstateret ca. 5 år efter overtagelse og har derfor ikke været til stede ved overtagelse.

At indmuret jernbjælke ruster over tid, udgør ikke en skade. Forholdet er først konstateret ca. 5 år efter overtagelse og har derfor ikke været til stede ved overtagelse.

At der evt. er nedsat styrke af ydervæggen som følge af korroderede trådbindere: Der er tale om en udokumenteret påstand. Selskabet vil derfor ikke kommentere yderligere på dette.

At der er fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem sokkel/murværk og terrændæk ved overdækket terrasse. Der er ikke tale om en skade eller et forhold, som afviger i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Med hensyn til forholdet omkring udvendige revner er dette anmeldt hertil i skadeanmeldelsen fra 2016. I har i jeres brev af 11. september 2016 anført, at dette forhold allerede i 2011 blev vurderet af daværende taksator, …, i forbindelse med besigtigelse af defekt undertag samt revne i murværk over køkkenvindue, skadenr. … Ifølge jeres skrivelse skulle taksator dengang have givet mundtligt tilsagn om dækning af øvrige revner i facaderne, ud over den over køkkenvinduet. Ved gennemgang af sagen fra 2011 må vi dog meddele, at der intet ses noteret omkring dette, og vi må derfor henholde os til den udfærdigede taksatorrapport af 16. november 2011, hvor der tillige intet er angivet herom. Vi har ligeledes været i kontakt med taksator, som ikke mener at have givet et sådan tilsagn. Det er herunder hans vurdering, at evt. andre dækningsberettigede skader på murværk ville være blevet lavet i forbindelse med, at stillads var opsat i forbindelse med de igangværende skadesudbedringer på hhv. murværk og tagkonstruktion.

Ud fra ovenstående må vi som anført afvise, at vi tidligere skulle have givet dækningstilsagn om forholdet omkring de udvendige revner. Vi skal herunder meddele, at vi ikke har taget stilling til evt. forældelse af kravet."

Nævnet er forelagt billeder af revnedannelser og vand i udestuen.

12. 90030

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

> "3. **Hvilke forhold er dækket**
> 3.1.
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> 3.2.
> Forsikringen dækker:
>
> - skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som
> - konstateres og anmeldes i forsikringstiden
>
> **4. Undtagelser fra dækning**
>
> - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for revnedannelser på husets sydgavl, fugtgener på indervægge og indtrængende vand i udestuen. Huset er opført i 1934, og udestuen er mindst 20 år gammel.

Utætheder i udestuen

Af selskabets taksatorrapport af 11/7 2016 er det om utætheden ved vinduer/havedør bemærket, at forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse i form af eventuel justering eller udskiftning af gummilister.

Der foreligger ingen oplysninger om årsagen til den konstaterede vandindtrængning, og klageren har ifølge rapporten fra Teknologisk Institut oplyst, at udestuen påtænkes fjernet på sigt.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede vandindtrængen ved udestuen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller risiko for i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Revner i sydgavlen og fugtgener i indvendige vægge

Klageren har anført, at revnedannelserne ligger ud over, hvad der kan forventes på baggrund af tilstandsrapporten, at revnerne medfører opfugtning samt påvirker murens stabilitet, og at der muligvis er tale om at styrken af ydervæggen er nedsat som følge af korroderede trådbindere. Hun har endvidere anført, at der er konstateret "sære skygger" på tapetet i soveværelset, og dette skyldes forholdene ved sydgavlen.

I tilstandsrapporten af 31/5 2011 er det vedrørende de udvendige vægge med K1 angivet, at ejendommens pudsede overflader generelt har lokale områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revner. Det er bemærket, at der er tale om skader af mindre omfang. Vedrørende indvendige vægge er det med K1 angivet, at vægpuds er med mangelfuld vedhæftning generelt, og at der er tale om skade af mindre omfang, men at der må forventes et behov for pudsreparation ved nyt tapet.

I taksatorrapporten af 11/7 2016 har selskabets taksator vurderet, at der er tale om forhold, der henhører under almindelig vedligeholdelse af pudset murværk, der er mere end 80 år gammelt. Hvad angår de indvendige "skygger" har han anført, at der er tale om kuldebroer, der er almindeligt forekommende i huse af tilsvarende alder.

I rapporten af 9/9 2016 fra Teknologisk Institut, som klageren har indhentet, er det blandt andet angivet, at der er tale om konstruktionsbetingede revnedannelser, der vurderes gennemgående i formuren. Endvidere er det anført, at revnedannelserne, mindre revner i overfladebehandlingen og afskalninger kan give anledning til periodisk opfugt-

ning af ydervæggen. Det vurderes, at revnedannelserne og afskalninger på den udvendige sydgavl giver anledning til de opfugtninger, der er konstateret i soveværelset.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3, at forældelsesfristen for klagerens forsikringskrav er 3 år. Fristen regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne fremsætte sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for klagerens krav om dækning for de revnedannelser, som klageren konstaterede i 2011 med henvisning til, at kravene var forældede forud for indbringelsen af sagen for nævnet. Ifølge klageren drejer det sig om revnerne under 1. sals soveværelsesvinduer, som løber sammen over udestuen. Nævnet bemærker, at det ikke er bevist af klageren, at selskabets taksator har givet tilsagn om at dække skaden i 2011.

For så vidt angår eventuelle yderligere revnedannelser i sydgavlen, der er konstateret på et senere tidspunkt, og hvor klagerens krav ikke er forældede, finder nævnet efter en gennemgang af sagen – herunder rapporten fra Dansk Teknologisk Institut - og en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har ved sin vurdering blandt andet lagt vægt på oplysningerne om husets alder, at ældre pudset murværk ofte kræver løbende vedligeholdelse samt de fremlagte billeder.

15. 90030

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels