

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2020 blev i sag nr. 90467:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2008 og er overtaget af klageren den 15/1 2015. Tilstandsrapport af 26/10 2014 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Murværk er stedvis med saltpeterudslag/misfarvning som fx mod nord og syd samt i carport.
...		
	K2	Der er stedvis revnedannelser i murværk samt enkelte løse/forskubbet facadesten som fx i hjørne over badeværelsesvindue, i hjørne ved terrassedør mod syd (køkken) og ved begge hjørner mod syd (ved stue). Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldene og svage fuger på facader som fx mod syd og ved vestgavl. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

Klageren har i mail af 20/1 2020 til nævnet anført: "Der er kun et forhold, hvor vi ikke er nået til enighed med Gjensidige, og det er vedr. kalkudslag på murværket. Alle andre forhold er vi enige om, men afventer stadig udbedring på en del af punkterne." Nævnet vil på den baggrund i det følgende alene behandle klagepunktet vedr. kalkudslag på murværket.

Klageren har i en sagsfremstilling vedlagt klageskemaet af 5/2 2017 bl.a. anført:

"Punkt 6 - Murværk med kalkudtræk ...,6:

I tilstandsrapporten står der 'Murværk er stedvis med saltpeterudslag/misfarvning som fx mod nord og syd samt i carport' og det får karakteren 'K1'. Som almindelig person/køber læser vi denne sætning som 'salpeterudslag er den misfarvning som ses på murværket'.

Da vi modtager tilstandsrapporten, gik vi ind og læste om salpeterudslag på internettet, hvor der står at salpeterudslag med tiden forsvinder af sig selv ved hjælp af regnvand. Man kan evt. tage en stiv havekost og børste salpeterpulveret af, men det kommer igen og alternativt kunne man afsyre områderne, med mild saltsyre opløsning. Vi vurderede af det kunne vi godt leve med, da evt. selv kunne afsyre det, men bare det forsvandt med tiden.

Ved det første store regnskyl efter vi havde overtaget huset, var vi ikke i tvivl om at underfældningerne inde i carporten var salpeterudslag, da det ved nogle af de ydre områder midlertidig forsvandt pga. direkte regnvand. Da væghjørnerne ved carporten tørrede igen, så begynde salpeterpulveret af komme ud af murværket igen.

Derimod kunne vi ved facader og gavle konstatere at udfældningerne under og efter regnskyllet var total uforandret. Vi valgte derfor at kontakte Teknologisk Institut, og efter de havde set billeder af vores facader og gavle, så var de sikre på at det var kalkudslag og ikke salpeterudslag.

Info om udslag:

- **Salpeterudslag** er salte i murstene som bevæger sig mod det fri. Det forsvinder med tiden af sig selv.
- **Kalkudslag** skyldes at murværket under opførelse ikke er blevet afdækket mod regnskyl, og derfor er kalk og bindemiddel blevet udvasket fra fugerne. Kalk og bindemiddel er så løbet ned af facaderne og har sat sig fast som store hvide plamager som ikke forsvinder af sig selv. I bedste tilfælde kan disse fjernes kemisk med specielle syre-baserede rensemidler, men i nogle tilfælde kan en udskiftning af murværk være eneste løsning.

Dette har vi forelagt vores ejerskifteforsikrings bygningstaksator og i starten gemte de sig bag ordet 'misfarvninger', men da vi ikke opgav, så skrev de senere at de havde talt med rådgivende ingeniør ... som havde del erfaring med murværk, og som oplyste at disse udtræk var rent kosmetiske.

Vi vælger derfor selv at kontakte [ingeniør], vi aftaler at fremsende billeder af vores murværk ved facader/gavle samt et billede af murværk i carporten. [Ingeniør] giver os ret i af facader og gavle er ramt af kalkudslag og at murværk i carporten er ramt salpeterudslag. Han skriver ydermere at kalkudslag ikke forsvinder af sig selv til forskel for salpeterudslag.

Vi havde tidligt i forløbet haft ... til at udføre en kemisk prøveafrensning uden held, der skete ikke det mindste.

- Pris. for prøveafrensning 3.750,00 kr. inkl. moms.

D. 14/07-2016 udfører afrensningsfirmaet ... en gratis prøveafrensning, som er en stor succes. Ved hjælp af 2 forskellige typer syre-baserede rensemidler lykkedes det ... at fjerne de hvide plamager på 1 m2 mursten på facaden ud mod haven. Vi bliver oplyst, at murværket som er hårdt ramt af kalkplamagerne ikke kan ånde, og derfor har svært ved at slippe af med ophobet fugt.

- Pris. for total afrensning er 29.000,00 kr. ekskl. moms. (hvoraf de 4.000,00 kr. er for carport som vi selv betaler)

- Imprægnering af murværk koster 38,00 kr. pr. m²

... oplyser, at man for at være helt sikker på at kalkudfældningerne ikke kommer igen, så er man nødt til at imprægnere murværket. Teknologisk Institut er imod imprægnering, da de ikke mener det er godt for murværket. Vi som køber står tilbage med en skade, som stik imod det der står i tilstandsrapporten ikke forsvinder af sig selv.

Dokumentation:

- Mur-tag.dk - Her kan man læse om kalk- og salpeterudfældninger (udarbejdet af Teknologisk Institut)
- Murhåndbogen (Bruges af samtlige murer-skoler i hele landet)
- Udtalelse fra Gjensidiges egen ekspert
- Udtalelse fra Teknologisk Institut

Konklusion:

Vi mener derfor, at forholdet er klart forkert beskrevet, idet at beskrivelsen er misvisende og klart ufyldstgørende, således at vi som køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle økonomiske karakter, omfang og betydning i betragtning. Hvis den bygnings-sagkyndige der udfører tilstandsrapporten ikke ved hvad det er murværket fejler, så skal han give det karakteren 'UN', så den potentielle køber ved at her er noget som skal undersøges nærmere før et evt. køb.

Vi som købere står tilbage med en skade, som stik imod det der står i tilstandsrapporten ikke forsvinder af sig selv og hvis vi tager imod løsningen fra [afrensningsfirma] med eller uden hjælp fra vores ejerskifteforsikring, så er der stor risiko for at kalkudfældningerne kommer igen, hvis man ikke imprægnere murværket efterfølgende. Teknologisk Institut er meget imod imprægnering da murværket ikke kan ånde bagefter. Hvad er så den bedste løsning?

Vi mener at skaden nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, derfor vil vi være dårligt stillet ved et evt. salg af huset."

I brev af 30/6 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Efter forsikringstagers indbringelse af klagen for Ankenævnet, har vi foretaget en yderligere besigtigelse af de påklagede forhold. Vi vedlægger vores taksatorrapport som bilag (bilag 24).

...

Ad forhold 6 - Murværk med kalkudtræk

Det er konstateret, at der stedvis på facader og gavle er kalkudtræk samt saltpeterudslag.

Kalkudfældninger er kalk fra opmuringsmørtel, der under vandpåvirkning udfældes i murværket inden fuld hærkning. Salpeterudslag er naturligt forekommende salte, som følge af fordampning af fugt. Salpeterudslag forsvinder af sig selv ved slagregns-påvirkning, hvorimod kalkudtræk skal afrenses.

Det anføres i mail fra [ingeniør] (bilag 16 mail fra forsikringstager af 10. maj 2016 med diverse bilag), at både salpeterudslag og kalkudtræk er kosmetiske forhold, som ikke har nogen betydning for murværkets levetid og holdbarhed.

...

Det er således i tilstandsrapporten anført, at der er saltpeterudslag og misfarvning flere steder i facader og gavle. Forholdet er anført med karakteren K1, som er defineret som mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a er der alene forsikringsdækning, såfremt forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som anført ovenfor har salpeterudslag eller kalkudtræk ikke nogen betydning for murværkets levetid eller holdbarhed, men der er alene tale om kosmetiske forhold. Karakteren K1 beskriver netop mindre alvorlige skader, som ikke har nogen betydning for bygningens funktion.

Forsikringstager har via oplysninger i tilstandsrapporten med karakteren K1 fået oplyst, at der er mindre alvorlige forhold ved facader og gavle, som ikke har nogen betydning for bygningens funktion, og det kan således lægges til grund, at karakteren K1 er korrekt betegnelse for de i tilstandsrapporten anførte forhold.

Det er i tilstandsrapporten specifikt oplyst, at murværket har 'salpeterudslag'. Det er også i tilstandsrapporten oplyst, at murværket har 'misfarvninger'.

At der i tilstandsrapporten udover den specifikke anførelse af 'salpeterudslag' også er anført 'misfarvninger' er en oplysning til køber, at der - udover saltpeterudslag - også er konstateret øvrige misfarvninger ved murværket, som ikke nødvendigvis kan henføres til salpeterudslaget. Såfremt der alene var tale om salpeterudslaget, var det ikke nødvendigt at tilføje 'misfarvning' i teksten, da salpeterudslag i sig selv er en misfarvning af murværket. Vi henviser til vedlagte bilag fra Murerhåndbogen 2010 side 121, som underbygger, at misfarvet murværk også kan være 'kalkudfældninger'.

At der i tilstandsrapporten er anført 'salpeterudslag', og at der herudover ydermere kan konstateres 'kalkudtræk' medfører således ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der er beskrevet specifikt 'saltpeterudslag' samt 'misfarvninger' sammenholdt med den korrekte karakter K1 for mindre alvorlig skade.

Vi må på baggrund af ovenstående således fastholde, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Endeligt skal det i relation til forsikringstagers oplysning om, at murværket som følge af kalkudfældningerne ikke kan ånde og har svært ved at slippe af med ophobet fugt, bemærkes, at dette er en ny oplysning, som ikke har været fremført for os tidligere, samt at dette ikke er nærmere dokumenteret fra forsikringstagers side. Vi beder forsikringstager fremkomme med yderligere dokumentation herfor, hvorefter vi vil kommentere herpå.

På det foreliggende grundlag er det dog vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, idet forholdet ikke har nogen betydning for murværkets levetid eller holdbarhed, men alene er kosmetisk. Som følge heraf er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt, hvorfor forholdet heller ikke på baggrund heraf er omfattet af Ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 20/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad forhold 6 - Murværk med kalkudtræk

...

Nu er vi ikke ejendomsmæglere, men vi vil da påstå at et hus uden kalkudslag, hvor murværket står flot som det skal, er mere værd end et hus hvor store dele af murværket er ødelagt af kalkudslag. Havde vi vidst, at det var kalkudslag som aldrig forsvinder af selv, men kun kan afhjælpes med en dyr kemiskafrensning udført af et professionelt firma, så havde vi aldrig købt huset. Som tidligere nævnt lykkedes det [afrensningsfirma], at fjerne kalkudslaget ved en prøverensning, men sammenligner vi resultatet med et murværksområde der ikke er ramt af kalkudslag, så ser murværket i området hvor der er prøveafrenset ud som om det har fået for meget saltsyre ved opmurering. Kønt bliver det aldrig.

Vi synes det er mærkeligt, at Gjensidige flere steder skriver, at der i tilstandsrapporten står 'saltpeterudslag' og 'misfarvninger' eller 'saltpeterudslag' samt 'misfarvninger'. I tilstandsrapporten står der 'saltpeterudslag/misfarvning'!

Vi mener stadig, at skråstregen mellem de 2 ord, gør at man læser det som en henvisning, således at en køber uden denne form for byggeviden forstår at saltpeterudslag er de misfarvninger der ses på murværket. Hr. og fru Jensen ved jo ikke hvad saltpeterudslag er, så de læser misfarvning som en henvisning. Havde den bygningssagkyndige der lavede tilstandsrapport, derimod skrevet 'murværk er stedvis med misfarvninger' og undladt ordet saltpeterudslag, så havde der ikke været noget at diskutere om. Men på den måde det er beskrevet, så vildleder det altså folk. En tilstandsrapport skal være klar og retvisende, den skal ikke kunne misforstås, ellers er den overflødig. Vi mener klart, at denne skade nedsætter huset værdi, idet at skaden aldrig forsvinder af sig selv, da det er kalkudslag, havde det derimod været saltpeterudslag, var det forsvundet med tiden ved hjælp af regnvand."

Af mail af 11/2 2018 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Hermed udtagelse fra syns og skønsmand udarbejdet i forbindelse med sag ved Husklagenævnet. Vi sender denne til jer på opfordring fra advokat.

'Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Misfarvningerne kunne beskrives således i rapporten:

Beskrivelse af skade/mangel: Der er misfarvninger på murede facader, værst mod syd og vest og mindre mod øst og nord.

Karakter: K1

Note: Skaden har ikke indflydelse på facadernes funktion som klimaskærme.

...

I min verden vedkender syns- og skønsmanden, at den bygningssagkyndiges beskrivelse er misvisende, hvorfor skulle han ellers lave en punkt som hedder 'Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten'. Det eneste jeg er uenig i ang. ovenstående udtalelse, er at murstenene iht. Teknologisk Institut har svær ved at ånde og udtørre pga. kalkudslaget delvist lukker overfladen.

Siden vi fik prøverenset vores murværk af ..., er vi overbevist om, at dette ikke er den bedste løsning for vores murværk, da der tiden herefter er kommet alger i murværket på det afrensede område. Vi ser os derfor nødsaget til at vandskure vores hus, da dette både dækker de misfarvede sten samt er sundest for vores murværk på sigt."

Selskabet har i mail af 20/2 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selvom skønsmanden vurderer, at forholdet er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, udfylder skønsmanden dog ofte alligevel pkt. 4 som en supplerende og fuldstændig sagsoplysning til nævnet for brug for nævnets vurdering af sagen, hvilket vi vurderer er sket i nærværende sag."

Klageren har i mail af 10/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Når vi læser Gjensidiges svar, så lyder det som om, at det mere eller mindre er ligegyldigt at skønsmanden udfylder pkt. 4. Hvorfra skulle vi vide, at det er ligegyldig information? Vi mener mere, at det er info, til den bygningssagkyndig, om at han burde formulere sig tydeligere.

Det vi kan forholde os til er, at ejendomsmægleren omtalte de hvide plamager på murværket som saltpeterudslag. Da vi klager til Gjensidige, sender de deres bygningstaksator ud for at besigtige, og han udtalte allerede ved de første plamager han mødte (under vindue ved soveværelse) at det var saltpeterudslag. Pudsigt nok mente den bygningssagkyndige (der har udført tilstandsrapporten) også at det var saltpeterudslag, der var under vinduet ved soveværelset, da han var ude at besigtige efter vi klagede til [bygningssagkyndige].

- Ejendomsmægleren tror det saltpeterudslag
- Vi som køber troede det var saltpeterudslag
- Gjensidiges bygningstaksator mente at det var saltpeterudslag
- Den bygningssagkyndige mente at det var saltpeterudslag

Vi købte huset med den tro, at det var saltpeterudslag, og at det i værste tilfælde ville forsvinde af sig selv. Vi har haft begge vores familier med ude besigtige, og de kan alle bevidne, at vi havde den opfattelse at plamagerne var saltpeterudslag. Fakta er at murværket foringer huset værdi nævneværdigt.

...

Beskrivelsen af saltpeterudslag/misfarvning i tilstandsrapporten er så misvisende skrevet, at vi er blevet vildledt af det. Det er en kæmpe værdi forringelse af huset at kalkudtrækket aldrig forsvinder igen. Vi beder om hjælp af Gjensidige, altså hjælp fra den ejerskifteforsikring vi købte mod ubehagelige overraskelser."

I mail af 27/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har fremsøgt kendelsen og henviser til, at det af skønserklæringen vedrørende pkt. 4 fremgår, at misfarvningerne ingen indflydelse har på facadernes funktion som klimaskærm, samt at ordet 'misfarvning' dækker over mange forskellige typer af årsager. Det anføres videre i skønserklæringen, at da både ordene 'saltpeterudslag' og 'misfarvning' er anvendt i beskrivelsen i tilstandsrapporten, er misfarvningen tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten (kendelsesnummer ...)."

Klageren har i mail af 22/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Som I skriver i jeres seneste mail, så dækker ordet misfarvning over mange forskellige typer årsager, men hvis nogle af årsagerne er midlertidige (saltpeterudtræk) og andre er bestandige (kalkudtræk), så er ordet misfarvning kontra karakteren bare ikke i orden. Det kan ikke passe, at man skal være uddannet murer for at købe et hus. Skaden havde jo kun fået karakteren K1, ergo går man som køber ud fra, at skaden ikke har funktionsmæssige eller økonomiske konsekvenser. En skade vurderes vel ud fra alle skadesbegreber, og i dette tilfælde nedsætter det huset værdi væsentlig, hvilket må være et skadesbegreb."

Hertil har selskabet i mail af 28/6 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal anføres, at forholdet netop ikke har funktionsmæssige konsekvenser. Dette underbygges af mail fra rådgivende ingeniør ... af 10. maj 2016, hvori det anføres, at der er tale om et kosmetisk forhold, som ikke har nogen betydning for murværkets levetid eller holdbarhed. Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen betydning for bygningens funktion. Karakteren er således helt korrekt, ligesom Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige også har fastslået, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

I mail af 21/5 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi læser stadig teksten [i tilstandsrapporten], som om saltpeterudslaget er de misfarvninger, der ses på murværket, da man som køber ikke har en jordisk chance for at vide hvad, ordet misfarvning er. Det viser jo også tydeligt at den bygningssagkyndige som lavet huseftersynsrapporten heller ikke ved hvad det er for nogle misfarvninger murværket er ramt af. Vi har haft Teknologisk Institut til at kigge på udslaget på murværket, Gjensidiges egen konsulent [ingeniør] til at kigge på det, begge parter kom frem til det var kalk- og gipsudfældninger pga. manglende afdækning ved opmuring og disse udfældninger forsvinder ikke igen.

Vi har som tidligere nævnt fået lavet 2 prøveafrensninger, som har medført at vi nu har ca. 2 m2 mursten hvor kalkudfældningerne er fjernet, men samtidig har det medført at brandhuden på murstenene er ætset væk, og det ser utrolig afbleget ud samt at området i efteråret bliver grønt af alger.

Meget mod vores vilje, føler vi os nødsaget til at vandskure huset, hvilket på ingen måde var hensigten, da vi købte huset. ... Havde vi ønsket et vandskuret/pudset hus, så vi valgt et andet hus.

Hvis vi evt. skulle acceptere Gjensidiges præmis, om at huseftersynsrapporten beskriver at murværket stedvis har 'saltpeterudslag og misfarvning', så er det os stadig meget uforståelig, at den bygningssagkyndige giver skaden karakteren K1, når han med alt tydelighed ikke ved hvilken type udslag murværket hovedsageligt er ramt af, da han vælger bruge ordet 'misfarvning'. Han burde med alt tydelighed have givet det karakteren 'UN', så købere var blevet oplyst, 'her er altså noget den bygningssagkyndige ikke ved hvad er, og heller ikke ved hvilke konsekvenser det kan have for køberen'.

...

Vedr. vandskuring af huset:

...

Vi har haft en tekniker fra ... ude og besigtige vores hus, da han gik rundt og målte fugtindholdet på murværket, udtalte han ordret, at han ikke mente at vores murværk var egnet til vandskuring, da der er meget fugt indespærret i vores murværk pga. kalkudfældningerne der ligger som en hinde henover murværket, og derved hindre murværket i at tørre. Lidt ironisk spurgte han om, vi ikke havde en ejerskifteforsikring, for han mente det måtte være en sag for dem. Han mente uanset om vandskure eller pudser huset, så vil vi få problemer i form afskalninger pga. den indespærrede fugt.

Vi har derudover haft 3 forskellige murerfirmaer til give en pris på vandskuring af vores hus. Priserne svinger fra ca. 52.000 kr. til ca. 65.000 kr. inkl. moms. Vi er på ingen måde tilfredse med, at vi bliver nødt til at vandskure huset, men der ikke er andre løsninger, og vi er da slet ikke tilfredse med, at vi skal betale så mange penge pga. ordet 'misfarvning'. Vi agter, at igangsætte arbejdet, da vores tålmodighed ikke rækker længere."

Selskabet har i mail af 5/7 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"I relation til forsikringstagers kommentarer om vandskuring af huset skal det bemærkes, at forsikringstager egenhændigt vælger at vandskure huset på grund af misfarvninger i murværket. Det er fastlagt af både rapport fra rådgivende ingeniør ... og af kendelse fra Disciplinær - og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige - at disse misfarvninger alene er kosmetiske og ingen indflydelse har på facadernes funktion som klimaskærm. At forsikringstager vælger at vandskure huset som følge af kosmetiske misfarvninger, og at der er eventuelle problemer forbundet med en eventuel vandskuring/oppudsning er Ejerskifteforsikringen uvedkommende. Forsikringstager har købt et murstenshus, og han har, via tilstandsrapporten og således før købet af ejendommen, fået oplyst, at der var misfarvning på murværket."

Af mail af 21/7 2019 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"For os handler det om, at værdien af vores hus forringes, hvis ikke vi får et ensartet og pænt murværk, hvilket vi kun kan gøre med en vandskuring. Skulle vi sælge uden, er vi overbeviste om at det vil medføre et stort tab.

...

Vi vælger ikke bevidst, at købe et hus - som i øvrigt kun er i 2007 - med grimt udtræk, men har henholdt os til tilstandsrapporten, som siger saltpeterudtræk, som går væk med tiden. Det er rigtigt, at murværket havde saltpeterudtræk, men dette var kun inde i carporten, og dette er for længst væk, hvilket kalket naturligvis ikke er. Tilstandsrapporten mangler altså, at oplyse om hvad der er i vejen med det øvrige murværk. Havde der stået kalkudtræk i tilstandsrapporten, kunne vi have undersøgt dette forhold og ikke købt huset.

...

Så er det muligt, at I mener, at det kun er af kosmetisk karakter. Men for os er det en afgørende betydning for at bo i huset, da det aldrig bliver kønt at kigge på. Det er ikke hyggeligt at bruge sin terrasse, når man kan sidde og se på kalkudtræk, der aldrig går væk. Misfarvninger som ifølge tilstandsrapporten skulle gå væk med tiden, men som ikke gør det. Kosmetik har betydning, både fordi huset har den alder det har og i forbindelse med et salg ud i fremtiden. Samtidig har det også en økonomisk konsekvens for os. I forhold til evt. salg vil det have store konsekvenser for os, da det kosmetiske har stor betydning. Nu har vi varigt udtræk, vi har forskellige mursten og forskellige farver fuger, der er ikke en helhed i huset murværk, som gør at det ser pænt.

Ankenævnet for Forsikring

9.

90467

Vores forslag er, at Gjensidige dækker halvdelen af beløbet for vandskuringen, som udgør ca. 60.000 kr. inklusiv moms."

Selskabet har i mail af 30/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi fastholder vores afgørelse, jf. ovenstående kan vi ikke imødekomme forsikringstagers tilbud på forsikringsdækning af ½ af vandskuringen på 60.000 kr."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne og bilag i øvrigt fra sagen, bl.a. fotos. Af mail af 10/7 2015 fra et entreprenørfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har den 2-7-15 besigtiget facader på huset ... i ... for om det var muligt at foretage en afrensning af facader.

Huset er bygget for fem år siden og under opmuring har det enten fået for meget vand eller af-dækninger af facader i regnvejr er manglet det har bevirket at der er kommet meget gips og bindemidler ud på overflade af murstenene og efter 3-5 år er det ikke til at fjerne kemisk. Den eneste mulighed er en vandslibning med vand tilsat sand i størrelse 03-08 derved fjerner vi udfældningerne med et fornuftigt resultat. Fuger bør ordnes så de bliver tætte og ensartede håber.

Håber at ovenstående giver et retvisende billede af problematikken.

En pris på Vandsandslibning af alle murstensfacader vil koste Kr 37.500,00 Inklusiv moms."

Klageren har ved mail af 4/4 2016 kontaktet selskabets rådgivende ingeniør, som ved mail af 4/4 2016 til klageren bl.a. har anført:

"Udfældningerne på billede nr. 005 og 012 er kalkudfældninger (kalk fra opmuringsmørtlen, der under vandpåvirkning er udfældet i murværkets synsflade, inden mørtlen/kalkdelen i mørtlen har opnået fuld hærkning), medens udfældningerne på billede nr. 003 er naturligt forekommende salte, der ligeledes er udfældet i synsfladen som følge af fordampning af fugt.

Begge forhold er ganske rigtigt af kosmetisk karakter, idet udfældningerne ikke har betydning for levetid og holdbarhed af murværket, men kalkudfældningerne forsvinder ikke af sig selv (til forskel fra udfældningerne på grund af naturligt forekommende salte, som i reglen forsvinder af sig selv igen, men dog ikke i carporten, hvor murværket ikke udsættes for slagregns påvirkning – i carporten må der aktivt iværksættes afrensning for at udfældningerne forsvinder).

Jeg vil foreslå at firmaet ... i ... bestilles til at lave en prøveafrensning med henblik på at se, om forventet udfald kan opnås ved at afrense murværket."

I mail af 20/1 2017 fra Teknologisk Institut til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har umiddelbart følgende kommentarer:

- Stenene må være røde sten der er blådæmpet. Murværket skal derfor mht. fugt- og hærdningsforhold betragtes som rødt murværk, hvor mørtlen erfaringsmæssigt kan have vanskeligt ved at hærde færdigt
- De lyse udfældninger må ud fra placering under studsfiger være kalkudfældninger.
- Sådanne kalkudfældninger dannes når vandindholdet i mørtlen er så højt at den ikke kan hærde færdigt
- Den ikke hærde kalk er til dels opløselig i vand, og afsættes derfor på overfladen hvor vandet fordampes
- Her kan den med tiden hærde færdigt
- Da den uherdede kalk er basisk kan der også opløses andre stoffer som så igen udfældes på overfladen.
- Renseforsøgene giver ikke noget klart billede af om det er tilfældet

For at afklare sagen vil vi foreslå følgende:

- Udtagning af to sammenhængende sten med vedhængende mørtel i område med misfarvninger
- Prøven pakkes meget tæt ind i plast og bringes/sendes til Teknologisk Institut Murværk
- Her flækkes prøven i fugen og mørtlen undersøges for strukturer og hærdningsforhold
- Vandindhold bestemmes i både sten og mørtel
- Overfladetæthed af sten og fuge bestemmes
- Misfarvningerne undersøges i mikroskop, herunder tilstedeværelse af uherdet og hærnet kalk
- Misfarvingernes kemiske sammensætning undersøges med scanning elektron mikroskopi

På basis af resultaterne beskrives årsager til misfarvningerne, den forventede fortsatte udvikling og mulige rensningsmetoder, herunder hvornår sådanne kan udføres.

Udgifterne vil være ca. 10000,- excl. moms."

Selskabets rådgivende ingeniør har i mail af 30/3 2017 til selskabets taksator bl.a. anført:

"Indledningsvis skal det pointeres, at kalkudfældninger ikke kommer igen, hvis kalkdelen i mørtlen har opnået fuld karbonatisering (har opnået fuld hærdningsgrad) - forholdet kan kontrolleres ved at hugge ind i mørtelfugerne og dryppe phenoltalein i arret.

Hvis der fremkommer rødfarvning er kalkdelen ikke fuldt karbonatiseret (og der kan være en vis risiko for at nye udfældninger fremkommer, men det afhænger af, hvor dybt inde i 'mørtelfugens tværsnit' rødfarvningen sker). Hvis der derimod ikke fremkommer rødfarvning er kalkdelen fuldt karbonatiseret, og risiko for nye udfældninger er illumineret.

Imprægnering er et diffusionsåbent materiale som tillader diffusion ('transport') af vanddamp på tværs af overfladebehandlingen, men 'blankt vand' som fx regnvand trænger ikke ind gennem in-takt imprægnering. Behandling med imprægnering forhindrer således ikke murværket i at 'ånde'.

Hvorvidt murværket skal imprægneres er i bund og grund en holdningssag, og der er ingen grund til at imprægner murværket i fald det renses af – dog er det korrekt, at imprægneringen (i kraft

af at fugt/regnvand ikke trænger ind gennem overfladen) kan nedsætte risikoen for nye udfældninger, hvis kalkdelen i mørtlen ikke har opnået fuld karbonatisering."

Af skønsmandens erklæring af 24/4 2017 fra klagerens klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Ad 4. Misfarvninger på murværk ikke korrekt beskrevet.

Der kan konstateres misfarvninger på det blanke murværk i ret stort omfang, især på facaderne mod syd, vest og nord. Foto nr. 1, 6 og 7. Misfarvningerne skyldes dannelse af salte af forskellig sammensætning og er formentlig opstået i forbindelse med et fugtoverskud ved afhærdningen af mørtelen.

...

Ad 4. Konklusion:

...

Misfarvningerne skæmmer murværket ret meget, men har ingen indflydelse på facadernes funktion som klimaskærme.

...

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Om misfarvningerne siger tilstandsrapporten under punkt 2.1:

'Murværk er stedvis med salpeterudslag/misfarvning som fx mod nord og syd samt i carport'. Karakteren er K1.

Ordet 'misfarvning' dækker over mange forskellige typer af årsager.

'Salpeterudslag' dækker en mindre del af mulige misfarvninger, nemlig de der skyldes dannelse af salte - det hvide pulver. Ordet er hyppigt anvendt mellem byggefolk, men er i virkeligheden ikke særlig præcist, da saltene kan skyldes mange forskellige stoffer som kalium, magnesium, calcium mv. En definering af hvilke typer af salte der er tale om ligger imidlertid udenfor det forventelige i en tilstandsrapport, der skal gøre opmærksom på skader og tilløb til skader på baggrund af en non-destruktiv undersøgelse.

Da både ordene 'misfarvning' og 'salpeterudslag' er anvendt i beskrivelsen af skaden, skønnes det at misfarvningen er beskrevet tilstrækkeligt og at der derfor ikke er begået fejl i tilstandsrapporten på dette punkt.

...

Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Misfarvningerne kunne beskrives således i rapporten:

Beskrivelse af skade/mangel: Der er misfarvninger på murede facader, værst mod syd og vest og mindre mod øst og nord.

Karakter: K1

Note: Skaden har ikke indflydelse på facadernes funktion som klimaskærme.

...

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms

Misfarvningerne kan dæmpes ved afrensning, hvilket skønnes at koste ca. 30.000 kr. inkl. moms.

...

Ad 4. Forbedringer:

Udbedringen af misfarvningen anses for at være en reparation, der ikke forøger bygningens værdi."

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i afgørelse af 17/8 2017 bl.a. anført:

"Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

...

4. Misfarvninger på murværk ikke korrekt beskrevet.

...

Begrundelse

Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

...

Vedrørende forhold 4, finder nævnet, under henvisning til de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten vedrørende salpeterudslag/misfarvninger samt porøse og åbne fuger, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har beskrevet forholdene i tilstrækkeligt omfang til, at klager er gjort bekendt med problematikken i bygningsdelen. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl eller forsømmelser og er således ikke erstatningsansvarlig."

Af side 121 fra "Murerhåndbogen 2010" fremgår bl.a.:

"Misfarvet murværk

Murværk ændrer med tiden farve og udseende. Af og til ændrer murværket udseende i uønsket grad, og man taler da om misfarvninger.

Eksempler herpå kan være:

- Gipsudfældninger, både lyse og mørke, som skyldes det naturlige gipsindhold i murværksmaterialer, især gult og rosé tegl samt cement.
- Luftens svævestøv har afsat sig på murværkets synsflade (sod og snavs).
- Dannelse af gipsmisfarvninger pga. reaktion med svovlsur atmosfære og kalk i mørtel.
- En række forskellige misfarvninger på både teglsten og mørtelfuger, som skyldes for kraftig afsyring.
- Kalkudfældninger, der især kommer hvor vandbelastningen har været høj, og mørtlen ikke har været afhærdnet.
- Biologisk vækst, f.eks. alger, mos og lav.
- Salpeterudslag, der viser sig som et hvidt pulver, der trænger frem på murstenenes overflade i takt med murens udtørring. Det eneste man kan gøre er at børste det hvide pulver væk fra overfladen for ikke at få det indsuget ved næste regnvejr. I løbet af nogen tid vil der ikke vise sig mere, og facaden vil antage sin normale farve. I sjældne tilfælde kan udslaget vedvare eller det kan være mindre uskyldigt end først antaget. I så fald bør man som forannævnt søge oplysninger om udslagets art og fremgangsmåden for dets fjernelse. Salpeterudslag er en populære betegnelse for hvidlige udfældninger på murværket. De hvidlige udfældninger er i virkeligheden ikke salpeterudslag, men mursalte (kalium, magnesium, calcium mv.), som er naturligt forekommende i leret.

Ønsker man at fjerne misfarvninger, findes der en række muligheder. Der kan være tale om kemiske metoder eller om mekaniske metoder. Fælles for kemisk og mekanisk afrensning er, at de indebærer en risiko for at skade murværket. Rensning af murværk bør derfor kun udføres af erfarne rensfirmaer og kun efter forsøg. Forsøgene skal både afklare om den ønskede renseseffekt opnås, og om der påføres murværket følgeskader som ikke kan accepteres.

Typiske skader kan være:

- Nedbrydning af tegl stens brandhud (blæsemetoder / flouridbaserede rensmidler)
- Dannelse af yderligere misfarvninger (f.eks. fluorid på gult tegl)
- Nedbrydning af fuge- og pudsoverflader (sure rensmidler)
- Dannelse af salte og deraf følgende forvittringer (basiske rensmidler)."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. 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, deformation, 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 offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2008. I tilstandsrapport af 26/10 2014 hedder det, at "murværk er stedvis med saltpeterudslag/misfarvning som fx mod nord og syd samt i carport". Forholdet har fået karakteren K1.

Klageren har anmeldt, at der – bortset fra i garage – rettelig er tale om kalkudtræk, som i modsætning til salpeterudtræk ikke forsvinder af sig selv med tiden. Klageren har anført, at tilstandsrapportens beskrivelse af, at misfarvningen kan tilskrives salpeterudslag, er klart forkert, og at den bygningssagkyndige burde have givet forholdet karakteren UN, hvis han ikke var klar over, hvad misfarvningerne skyldtes. Klageren har anført, at det er nødvendigt at foretage vandskuring for at få et ensartet og pænt murværk.

Selskabet har afvist, at forholdet kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabets rådgivende ingeniør har i mail af 4/4 2016 anført, at der i murværkets synsflade ses kalkudfældninger, der er udfældet under vandpåvirkning, inden mørtlen/kalkdelen i mørtlen har opnået fuld hærdning. Forholdet er af kosmetisk karakter, idet udfældningerne ikke har betydning for levetid og holdbarhed af murværket. Kalkudfældningerne forsvinder ikke af sig selv i modsætning til udfældninger på grund af naturligt forekommende salte, som i reglen vil forsvinde af sig selv. Ingeniøren foreslår, at der foretages afrensning.

Teknologisk Institut har i mail af 20/1 2017 til klageren anført, at de lyse udfældninger under studsfulger må være kalkudfældninger, som dannes, når vandindholdet i mørtlen er så højt, at den ikke kan hærde færdigt. Den ikke-hærdede kalk er til dels opløseligt i vand og afsættes derfor på overfladen, hvor vandet fordamper.

Klageren har klaget over den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. I skønserklæring af 24/4 2017 hedder det, at der kan konstateres misfarvninger på det blanke murværk i ret stort omfang, især på facaderne mod syd, vest og nord. Det anføres, at misfarvningerne ingen indflydelse har

på facadernes funktion som klimaskærme, men at misfarvningerne skæmmer murværket ret meget. Det skønnes, at der ikke er begået fejl i tilstandsrapporten, da både ordene "misfarvning" og "salpeterudslag" er anvendt i beskrivelsen af skaden. Det anføres, at misfarvningerne kunne have været beskrevet med karakteren K1 som "Der er misfarvninger på murede facader, værst mod syd og vest og mindre mod øst og nord. Note: Skaden har ikke indflydelse på facadernes funktion som klimaskærme." Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i afgørelse af 17/8 2017 vurderet, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig over for klageren, da den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene i tilstrækkeligt omfang til, at klageren er blevet gjort bekendt med problematikken i bygningsdelen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19.a fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at tilstandsrapportens beskrivelse af det anmeldte forhold ikke er klart forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af de foreliggende sagkyndige erklæringer må lægges til grund, at forholdet vedrørende misfarvninger som følge af kalkudtræk ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold, og karakteren K1 i tilstandsrapporten må derfor anses for korrekt. Den omstændighed, at misfarvningerne i tilstandsrapporten beskrives som "salpeterudslag/misfarvning" er efter nævnets vurdering ikke i sig selv så misvisende, at klageren ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden udmeldt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at misfarvningen er tilstrækkeligt beskrevet i til-

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

90467

standsrapporten, og at der derfor ikke er begået fejl i tilstandsrapporten på dette punkt. Skønsmandens vurdering er siden blevet tiltrådt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige ved afgørelsen af 17/8 2017.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen