Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. juni 2018 blev i sag nr. 91108:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for rustne jerndragere over to vinduer.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skaden har udviklet sig efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at der er tale om udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har vedstået sit oprindelige tilsagn om at yde dækning med 11.185 kr. for fjernelse af jerndragerne i formuren.

2. 91108

Den forsikrede bygning er opført i 1930. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/2 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Vinudesoverligger i karnap er revnet og med nedbøjning. Note: Situationen er givet karakteren K3, idet den mangler bæreevne.
	K1	Murværk er med enkelte smuldrende fuger. Eksempelvis set mod vejen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Stueplan og 1. sal total renoveret i slutningen af 2008 (varighed ca. 3. mdr.)**	☒	☐	☐

I klageskema af 12/7 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling …**
> Muroverliggere over to vinduer på 1. sal i gavl imod vejen blev skubbet ud af de bagvedliggende ståldrager, hvilket resulterede i, at der trængte vand ind over vinduerne.
> Derfor vurderede Fridas byggetekniker, at 'Muroverliggerne bør tages ud og det bagvedliggende stål skal kontrolleres for eventuelt rustskader. Herefter kan muroverliggerne genmonteres og der bør monteres murpap over vinduer så eventuel fugt vil kunne løbe ud i det fri igen.' Frida Forsikring anerkender skaden og accepterer det fremsendte tilbud. Vi blev efterfølgende kontaktet af vores håndværker, da skaden var større end først antaget. Ved åbning over 1. sals vinduerne opdagede de, at den rustne jerndrager både var bærende for for- og bagmuren. De fandt det derfor yderst nødvendigt at indmure en ny tegloverligger i bagmuren, hvilket var behæftet med en del yderligere arbejde. Dette arbejde burde have været gjort, da man i 2009 (3 år før vores overtagelse af ejendommen) skiftede vinduerne og tegloverliggerne. Men de daværende håndværkere valgte at lukke øjnene for dette og skjule den rustne jerndrager. Frida Forsikring vil herefter ikke længere anerkende skaden som hørende under Ejerskifteforsikringen, men har dog tilbudt at fastholde tilsagn om dækning af den oprindelige del af skaden. Frida Forsikring gør nu gældende, at det er smuldrende fuger (K1 i tilstandsrapporten), som forårsagede skaden.
> I vores optik var skaden aldrig sket, hvis man havde fjernet de rustne jerndragere i forbindelse med udskiftning af tegloverliggerne i 2009. Dette bekræftes af rapport fra … [byggerådgiver], der vedhæftes denne klage.
>
> Vi vedhæfter mailkorrespondance med Frida Forsikring, hvoraf alle detaljer fremgår.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker, at Frida Forsikring indser, at de ikke kan gøre forbehold omkring smuldrende fuger gældende, idet det er en skjult skade, som ville have været undgået, hvis man havde fjernet de rustne jerndragere i forbindelse med udskiftning af tegloverliggerne i 2009.

På denne baggrund ønsker vi at Frida Forsikring anerkender og dækker det fulde omfang af skaden."

Selskabet har i brev af 6/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til yderligere erstatning ud fra de foreliggende oplysninger end vi allerede har tilbudt vores kunde.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde vores tidligere vurdering.
…
Vores kunde har den 3. april 2016 blandt andet skrevet i deres mail til os, at:
'Vi har desværre konstateret en skjult bygningsskade på vores ejendom beliggende ... Det drejer sig om vinduesoverliggeren på 1. sals vinduerne.

Vi blev bevidst om skaden efter, at der lå vand i vindueskarmen for ca. 14 dage siden og filten på væggene bulede lidt.

Til jeres info overtog vi huset i 2012'.
…
Vores byggetekniker har tidligere besigtiget det anmeldte forhold…
…
Det er ikke vores erfaring, at det er ret dyrt, at få foretaget en sådan reparation af to overliggere.

Vi har den 12. april 2016 tilbudt, at vi erstatter det anmeldte forhold og vi bad om et tilbud for en nærmere beskrevet udbedring og oplyste om, hvordan erstatningen ville blive opgjort. Vi citerer:

'Forholdet er omfattet af din ejerskifteforsikring og vi beder derfor om specificeret tilbud på udbedring. Vores byggetekniker oplyser, at tilbuddet skal indeholde:
'Muroverliggerne bør tages ud og det bagvedliggende stål skal kontrolleres for eventuelt rustskader. Herefter kan muroverliggerne genmonteres og der bør monteres murpap over vinduer så eventuel fugt vil kunne løbe ud i det fri igen.
Skaden laves i forbindelse med den planlagte renovering af gavlen."

Da selve muren er fra husets opførelse i 1930, er der afskrivning (afskrivning gælder den samlede reparation) i henhold til betingelsernes tabel 1 - Vægkonstruktion/murværk - tabel A. Det betyder vi dækker 78% af reparationen og herfra skal så trækkes selvrisiko beløbet på 5.000,- kr.'

Den 25. april 2016 anmelder vores kunde til os, at forholdets omfang er større ved åbning til konstruktionen end både de og vi antog tidligere.

Vi fik vores byggetekniker til at genbesigtige forholdet og vores kundes murerhåndværker var i gang med at reparere såvel fuger som de to overliggere.

Vores byggetekniker oplyste efter besigtigelsen til os, at:
'TR er beskrevet revner i murværket, men den byggesagkyndige har bare ikke beskrevet at muren over vinduer er skubbet ud.'

At det ikke i tilstandsrapporten blev beskrevet, at murværket var skubbet ud mener vi må skyldes, at muren ikke var skubbet ud på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet tilbage i 201**2**.

Det stemmer også med, at vores kunde først 3 år og 8 måneder efter deres overtagelse anmelder forholdet til os, fordi det er åbenbart først her de kan konstatere, at murværket er blevet skubbet ud.

…

Hvilke oplysninger fik vores kunde før købet af ejendommen

Vi kan se, at det af tilstandsrapporten fra den 5. marts 201**2** om murværket fremgår at:

…

'K1 Murværk er med enkelte smuldrede fuger. Eksempelvis set med vejen'.

Der er for os fortsat ikke nogen tvivl om, at der naturligvis er en meget klar sammenhæng mellem de dårlige fuger og den omstændighed, at overliggerne efter knap 4 år konstateres skadede.

Der er tale om overliggere, som har befundet sig på deres plads i murværket siden husets opførelse i 1930. De to overliggere har levet den tid, som man med rette kan forvente af dem.

Når de ældre overliggere så samtidigt udsættes for påvirkning af fugt, der kan trænge ind i murværket gennem smuldrende fuger, der har henstået sådan fra før tilstandsrapporten blev udarbejdet den 5. marts 2012, opstår der skader.

Fugerne er ikke før omkring 4 år efter vores kundes overtagelse blevet udbedrede og der er ikke sket løbende vedligeholdelse af murværkets fuger i vores kundes ejertid, uanset oplysningen i tilstandsrapporten.

Forhold, som skyldes at forhold oplyst i tilstandsrapporten ikke bliver udbedrede, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Når vores kunde ikke løbende vedligeholder fugerne årligt på baggrund af den gennemgang, som vores kunde bør give ejendommens murværk, så kan vores kunde desværre med rette forvente, at eksisterende skader på murværket forværres løbende af fugt og frost og at fx overliggerne ruster og dermed ikke længere kan opfylde deres funktion i vægkonstruktionen.

…

At indtrængende fugt ikke skulle have indflydelse mener vi ikke er rigtigt. Der er tale om en typisk og ofte forekommende problemstilling ved murværk, når murværket ikke er vedligeholdt løbende.

Ud over vores byggeteknikers direkte besigtigelse to gange, har vores byggetekniske chef været med inde over vurderingen hos os tidligere. De er alle enige om, at fugerne bidrager til opfugtning omkring de ældre overliggere.

Vi henviser også til fx Bolius hjemmeside:

…

'Revner ved overliggere over vinduer og døre opstår typisk, fordi der er løbet vand ind gennem fugerne til overliggernes armering. Når jernet ruster, udvider det sig, og der kommer revner i muren.'

…
Vi kan også se, at det af vores kundes købsaftale blandt andet fremgår af:

'AFSLAG I KØBESUMMEN
Køber har fået et kontant afslag i købesummen på kr. 195.000,-
SÆLGER UDBEDRER
Det er aftalt parterne imellem, at sælger inden overtagelsesdagen udbedrer vinduesoverliggeren i karnappen samt sålbænken jfr. Tilstandsrapporten af 05.03.2012 pkt. 3.1. …'
…
Vores kunde har allerede før købstidspunktet været klar over en problemstilling med en overligger et andet sted på ejendommen med den skade, som I her i april 2016 anmelder også gør sig gældende ved to andre vinduer. Vores kunde handlede forholdet af med sælger præcist, som det er hensigten, at man som køber bør gøre ud fra de oplysninger, som man får gennem tilstandsrapporten.
Herudover fik vores kunde et ikke ubetydeligt afslag i købesummen på 195.000 kroner.
…
Vi gav oprindeligt vores kunde et tilbud om, at erstatte ud fra udbedringsprisen på 6-8.000 kroner = gennemsnit på 7.000 kroner + moms = i alt 8.750 kroner pr. vindue. Dette giver en samlet udbedringspris på 17.500 kroner, som herefter kan danne grundlag ved erstatningsberegningen.

Dette tilbud genfremsætter vi en gang til i forbindelse med ankenævnssagen.

Vi øger ikke tilbuddet om dækning med det efteranmeldte, dels fordi forholdet med fugerne, som har betydet at fugt kan trænge ind og beskadige overliggerne over tid, har været oplyst i tilstandsrapporten, dels fordi forholdet er en følge af, at vores kunde ikke tidligere har udbedret fugerne i ejendommen.
…
Med udgangspunkt i et udbedringsbeløb på 17.500 kroner er erstatningsbeløbet efter afskrivning på 13.650 kroner — selvrisiko 5.000 kroner = **erstatning til udbetaling = 8.650 kroner.**
…
Vores kunde har fået udarbejdet en rapport fra … [byggerådgiver]. Vi kender ikke indholdet af rapporten og kan derfor ikke vurdere relevansen.

Vi kan dog oplyse, at denne beskikkede bygningssagkyndiges [byggerådgivers] udtalelse skal sammenholdes med den omstændighed, at vi har 3 involverede byggeteknikere, som alle har en videregående byggeteknisk uddannelse."

Klageren har i mail af 9/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Kommunikation**
…
I FF's mail til ankenævnet bemærker de, at de ikke kender indholdet af rapporten fra [byggerådgiver]. Det er imidlertid ikke korrekt, idet vi har fremsendt rapporten til FF både den 8. og 30. maj 2016, jf. den fremsendte mailkorrespondance ved indgivelsen af klagen til jer. Vi vedhæfter rapporten fra [byggerådgiver].

Kontant afslag
FF kommer ind på det kontante afslag på kr. 195.000 (afslag på 7 %), som vi fik. Til det kan vi oplyse, at det blot var som et led i almindelig forhandling, og stemmer overens med de øvrige afslag på samme vej i samme periode.
…
Påståede revner i murværket
FF nævner meget diffust, at TR beskriver revner i murværket. Det er ikke korrekt. Der beskrives alene revner i betonoverliggeren på karnappen, som intet har med murværket og vinduesoverliggerne at gøre. Den beskadigede betonoverligger er handlet af med sælger, hvor vi fik 25.000 over refusionsopgørelsen til udbedring, ... Betonoverliggeren er efterfølgende blevet udbedret...
…
Rusten jerndrager
F.s.v.a. de ENKELTE smuldrende fuger er de angivet som en K1 i TR, dvs. uden betydning for bygningsdelens funktion. Vi fastholder, at den rustne jerndrager hverken er årsag til eller en følge af smuldrende fuger - altså er der ingen sammenhæng imellem jerndrageren og husets fuger. Jerndrageren kan derfor ikke gøres til genstand for ejerskifteforsikringens særlige forbehold.

FF bemærker, at de gamle jerndragere, som vi ikke vidste eksisterede, pga. sin alder må forventes gennemtæret og ikke længere have den tiltænkte funktion. Det er korrekt, men når der er sat nye vinduer og tegloverliggere i i 2009, må man med rette forvente, at de gamle er taget ud, og at de nye ikke er klodset op mod de gamle jerndragere. Hvis de gamle skjulte jerndragere (tidligere brugt til at bære både formuren og bagmuren) var taget ud, som de burde, var skaden aldrig sket. Så havde der ikke været noget bagved, der kunne trykke de nye tegloverliggere ud. Hvem regner med det, når der er indsat nye tegloverliggere?

Erstatningsudmåling
I svaret til jer fra FF nævner de en erstatningsudmåling baseret på deres eget estimat. Dette til trods for, at de tidligere har anerkendt et tilbud fra [murer] på 20.750 inkl. moms med fradrag for afskrivning og selvrisiko - i alt et erstatningsberettiget beløb på kr. 11.185, jf. mail fra 12. april 2016. Den 14. oktober 2016 ændrer FF pludseligt dette beløb til kr. 8.650.

Herudover har FF i en mail fra 9. maj 2016 bekræftet, at forsikringens andel på den yderligere del af skaden vil være kr. 19.305.

Vi kan desuden oplyse, at vi har haft udgifter på kr. 1.906,25 til [byggerådgiver]. Se evt. vedhæftede faktura."

Selskabet har i brev af 5/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde vores svar på klagen, men medgiver vores kunde i, at vi faktisk tidligere har lovet 11.185 kroner i dækning og det skal vi naturligvis fortsat vedstå. Det er derfor, hvad vi mener, at vores kunde har krav på fra forsikringen.
…
Anmeldelsen får vi den 3. april 2016. Anmeldelsen sker mere end 4 år efter at tilstandsrapporten er udarbejdet.
…

> Murværket mod blandt andet vejen er med smuldrende fuger. Disse smuldrende fuger er ikke blevet udbedret gennem de medgåede 4 år og derfor er der trængt fugt ind, hvorved forholdet er forværret og har givet følgeskade.
> …
> Uanset forholdene fik K1-karakter i 2012, så må vores kunde med rette forvente en mulig skadeudvikling, når de fortsat ikke har udbedret forholdene.
> …
> Vores påstand om, at en beskadiget klimaskærm, hvadenten det er revner eller smuldrende fuger ikke kan give en optimal beskyttelse og at vores kunde efter 4 år med rette må forvente, at der kan ske yderligere skade, mener vi er fakta.
> …
> Vi har erkendt, at det er en fejl, at vi ikke vedstår et beløb på 11.185 kroner og vi overfører gerne beløbet, når vi har set en faktura for udbedring og modtaget bankkontooplysninger.
>
> Vi kan ikke se, at vi der har været et reelt behov for involvering fra [byggerådgiver]. [Byggerådgiver] har ikke fundet skader der burde være omfattet af forsikringens dækning ud over, hvad vi tidligere har tilbudt at erstatte."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/12 2017, hvori det bl.a. er anført:

> "1. Denne sag havde slet ikke eksisteret, hvis de gamle rustne jerndragere var fjernet, som de skulle have været, ved isætning af nye tegloverlæggere i 2009. I stedet valgte man at klodse de nye tegloverlæggere helt ind til de gamle jerndragere - og endda uden isolering. De nye tegloverlæggere og de gamle jerndragere er sat helt sammen, så når der opstår kuldebro, udvider det gamle jern sig markant, og skubber til de nye tegloverlæggere. Det sker uanset fugernes stand. Derfor kan fugernes stand IKKE fritage Frida Forsikring for erstatningsansvar.
> 2. De rustne jerndragere, som vi med rette kunne forvente var fjernet, fungerede også som overlægger for bagmuren. De har uden tvivl været i samme ringe stand i 2009. Men her valgte man at lukke øjnene for det og skjule problemet, som det også nævnes i den tidligere fremsendte mail fra [murermester] fra 26. april 2016. Så det er en skjult skade, som vi ikke havde og ikke burde have kendskab til. Hvis jerndragerne ikke var gode nok til formuren, hvordan kan de så være gode nok til bagmuren? Derfor må, Frida Forsikring også anerkende forsikringsdækning af den udvidede del af skaden.
> …
> Frida Forsikring skriver, at de ikke kan se et behov for involvering af [byggerådgiver]. Dette må vi bestride; da Frida Forsikring ikke ville anerkende den udvidede del af skaden, havde vi brug for faglige argumenter for vores dækningsberettigelse. Denne argumentation har [byggerådgiver] løftet. Vi fastholder derfor, at udgifterne hertil er omfattet af forsikringens dækning."

Selskabet har i mail af 13/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores kunde kan ikke med rette forvente, at når han køber en ældre bygning med originalt murværk, så er der indsat nye jerndragere i bygningen blot fordi tegloverliggere er skiftet i år 2009
> …
> At vores kunde ikke udbedrer revner og fuger, men derimod 4 år senere kan konstatere, at murværket udskydes som følge af fugttilførsel og korrosion af jerndragere, bør ikke med rette pålægges en ejerskifteforsikring at reparere.

> Hvis jerndragerne havde været udtjente ved udskiftningen af tegloverliggere, så ville dette have været konstateret og givet medført en udskiftning fra sælgers side."

Klageren har i mail af 1/3 2018 til nævnet præciseret sit erstatningskrav. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende. Af mail af 26/4 2016 fra klagerens murer til klageren fremgår bl.a.:

> " Som aftalt sender jeg lige et par ord om hvorfor de bærende indbyggede stålprofiler over 1 sal's vinduerne er så rustangrebne at de ikke længere er forsvarlige.
>
> Huset er fra en tid hvor galvaniseret stål ikke anvendtes, og hvor man heller ikke brugte hulmursisolering.
>
> Stålprofilerne er bygget ind, så de bærer i både for- og bagmur. Når der, i et uisoleret hus, er varmeudledning indefra, og kuldegennemslag udefra, mødes disse på stålet som er det mest varme-/kuldeledende, og sætter sig som kondens med rustangreb til følge.
>
> I de første år af husets levetid, brugte man ofte kun at varme stuen op, men med tiden, og i takt med fjernvarmens indtog, begyndte man at fyre i alle rum, og med højere temperaturer end i gamle dage. Dette forværrede kondenseringen, med det resultat som ses i dag.
> …
> Jeg har lige en tilføjelse!
>
> Da man i 2009 skiftede vinduer, har man også oplagt nye tegloverliggere.
>
> For at kunne gøre det, har man som minimum haft taget det nederste skifte hen over vinduerne ud. Formentlig fordi det har siddet løst på grund af den bagvedsiddende rustne stålprofil, som har skubbet på.
> Man har i den forbindelse haft øjenkontakt med de rustne stålprofiler, men valgt at lukke øjnene, formentlig på grund af det store arbejde der ligger i en udtagning, og har i stedet, ved at imure tegloverliggerne med fuld kontakt til stålet valgt at genetablere kuldebroen."

Af selskabets byggetekniske rapport af 2/5 2016 fremgår bl.a.:

> "Murene havde fjernet de udvendige muroverliggere over disse to vinduer og her havde man konstateret at den ståldrager der bære den indvendige mur var gennemtæret og ikke længere havde den tiltænkte funktion.
> Disse ståldragere er de oprindelige fra da huset blev opført og må derfor regnes for at have udlevet sin levetid.
> Ståldragerene er monteret, som det var byggeskik da huset blev opført.
> Når ståldrager, som disse ruster udvider de sig og herved bliver det foranliggende murvært skubbet ud, som det kunne konstateres ved den første besigtigelse.
> Både mureren og jeg var begge enige om at denne reaktion i bygningsdelen var en typisk skade på et murværk af denne alder.

Vi var begge enige om, at der før man overhovedet fjernede det yderste murværk var helt klar over, hvad der var sket af skade inde i muren. Denne skade er typisk for et murværk af denne alder."

Af rapport af 7/5 2016 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"På foranledning af Dem og Deres advokat, har jeg besigtiget forholdene omkring vinduesoverliggere i går, hvor der var opsat stillads udvendigt ifm. Igangværende renoveringer af murværk.

Der kunne konstateres følgende:

De blotlagte ståldragere der er indlagt bag yderste teglstensoverliggere, fremstår i væsentlig korroderet stand, med ca. 80 % manglende godstykkelse.

Ståldragerne er uden funktion, og med bekymrende risiko for følgeskader på murværket og dennes fremadrettede opbygning.

Områderne er tidligere udbedret i 2009, hvor der er indlagt nye enkelt stens tegloverliggere, uden udskiftning af den bagvedliggende ståldrager, der også har været defekt på dette tidspunkt.

I tilstandsrapporten er der ikke angivet besvarelse af dette forhold på side 12 af 16 pkt. 3.1, fra sælgers side.

Der er tale om ikke håndværksmæssige korrekte udførsler af områderne, med anvendelse af 1 sten tegloverligger, der på ingen måde er svarende til dimensionering af bæreevnen og en væsentlig fortielse af det kendte forhold.

Forholdet er jf. fremsendt dækket af ejerskifteforsikringen med nedskrivning og betaling af selvrisiko.

Jeg kan forstå, at der vil blive indlagt nye ståldragere - armerede tegloverliggere ved færdiggørelserne af murer entreprisen.

Hvad angår de indvendige overliggere ved samme vinduer, er der konstateret revnedannelser i øverste hjørne ved lysningerne, hvor også lysningsoverliggerne fremstår i varierende overflade og vater.

Ved simpel bankeprøve omkring de øverste hjørner, kan der konstateres områder med svigtende og udskudt puds, hvilket indikerer skader bag dette.

Skader må relateres til den mange årige udvendige skade, hvor kondensfugt har udgjort korrosion og udvidelse af overliggerkonstruktionen."

Af tilbud af 29/3 2016 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Ifølge aftale og besigtigelse, har vi hermed fornøjelsen at fremsende pris på reparation af 1 sal's murværk, samt omfugning og sylanbehandling at gavl mod vej

…

5) Afstivning i murværk, og udtagning at tegloverliggere og 3 skifter, over 1 sal's vinduer.
6) Udtagning at gamle rustne jerndragere, bygget ind i murværk.
7) Isolering i murværk efter jerndragere, og genmuring at tegloverliggere og udtagne mursten.

…

Overslagspris incl. moms Kr. …

Heraf udgør pkt. 5, 6, og 7 samt nødvendigt stillads hertil kr. 16.600,- excl. moms.

…

Såfremt rustne jerndragere ikke kan demonteres, vil disse blive pakket ind i isolering for undgåelse af kuldebro, og udtagne mursten og tegloverliggere vil blive genmuret, men tilpasset i dybden så der ikke opstår kontakt til jerndragere."

Af tilbud af 21/4 2016 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Ved åbning af facade hen over 1 sal's vinduer mod vej, viser det sig at tærede jerndragere som er tilbudt udskiftet, er bærende i både for- og bagmur. Det vil derfor være nødvendigt også at indmure ny tegloverliggere i bagmur. Vi fremsender derfor, som tillæg til tilbud af 29/3 2016, pkt. 5, 6, og 7, pris på murer- og malerarbejdet i den forbindelse.

…

Pris incl. moms Kr. 24.750,- "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

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

…

11. 91108

19. Levetidstabeller
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af nedenstående tabeller, jf. vilkårenes pkt. 7.
…
Tabel 1
Bygningsdel/-materiale
…
- murværk (tegl) Tabel A
…
Tabel A

Alder indtil:	Erstatning:
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1930, og klagerens sælger har i 2009 udskiftet blandt andet to vinduer på 1. sal, hvor der blev indmuret nye tegloverliggere i formuren foran de oprindelige jerndragere. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2012 og anmeldte den 3/4 2016, at mursten over de to vinduer buede ud, og at tapet/filt var bulet på de indvendige vægge. Forholdet skyldtes ifølge klagerens murer, at de gamle, oprindelige jerndragere udvidede sig på grund af rust. Da der blev åbnet op, blev det konstateret, at jerndragerne var bærende i både formuren og bagmuren, og at det var nødvendigt at indmure nye tegloverliggere i bagmuren.

Klageren har anført, at de rustne jerndragere skulle have været fjernet ved vinduesudskiftningen i 2009.

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold ved jerndragerne er dækningsberettigende. Selskabet har anført, at skaden har udviklet sig efter klagerens overtagelse af ejendommen på grund af indtrængende fugt gennem smuldrende fuger i murværket, som var anmærket i tilstandsrapporten, og som klageren ikke har udbedret. Selskabet har endvidere anført, at overliggerne har befundet sig på deres plads i murværket siden husets opførelse i 1930, og at de har levet den tid, som man med rette kan forvente af dem.

12. 91108

Selskabet har vedstået sit oprindelige tilsagn om at yde dækning med 11.185 kr. for fjernelse af jerndragerne i formuren og har afvist at dække udgiften til nye tegloverliggere i bagmuren.

Klagerens murer har i en mail af 26/4 2016 til klageren udtalt, at årsagen til stålprofilernes tilstand er, at huset er fra en tid, hvor galvaniseret stål ikke anvendtes, og hvor man heller ikke brugte hulmursisolering. Når der i et uisoleret hus er varmeledning indefra og kuldegennemslag udefra, mødes disse på stålet, som er det mest varme-/kuldeledende, og sætter sig som kondens med rustangreb til følge.

Klagerens murer har endvidere udtalt, at da man i 2009 skiftede vinduer, har man også oplagt nye tegloverliggere, og har ved at lade stålprofil være og ved at indmure tegloverliggerne med fuld kontakt til stålet valgt at genetablere kuldebroen.

Klagerens byggerådgiver har i en rapport af 7/5 2016 blandt andet udtalt: "De blotlagte ståldragere der er indlagt bag yderste teglstensoverliggere, fremstår i væsentlig korroderet stand, med ca. 80 % manglende godstykkelse. Ståldragerne er uden funktion, og med bekymrede risiko for følgeskader på murværket og dennes fremadrettede opbygning. Områderne er tidligere udbedret i 2009, hvor der er indlagt nye enkelt stens tegloverliggere, uden udskiftning af den bagvedliggende ståldrager, der også har været defekt på dette tidspunkt … Der er tale om ikke håndværksmæssige korrekte udførsler af områderne, med anvendelse af 1 sten tegloverligger, der på ingen måde er svarende til dimensionering af bæreevnen og en væsentlig fortielse af det kendte forhold … Jeg kan forstå, at der vil blive indlagt nye ståldragere – armerede tegloverliggere ved færdiggørelserne af murer entreprisen … Hvad angår de indvendige overliggere ved samme vindue, er der konstateret revnedannelser i øverste hjørne ved lysningerne, hvor også lysningsoverliggerne fremstår i varierende overflade og vater. Ved simpel bankeprøve omkring de øverste hjørner, kan der konstateres områder med svigtende og udskudt puds, hvilket indikerer skader bag dette. Skader må relateres til den mange årige udvendige skade, hvor kondensfugt har udgjort korrosion og udvidelse af overliggerkonstruktionen".

13. 91108

Tilstandsrapporten indeholder ingen beskrivelse af rustangrebne vinduesoverliggere.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at de oprindelige jerndragere er rustangrebne i et sådant omfang, at de har mistet deres bæreevne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets byggetekniker i besigtigelsesrapport af 2/5 2016 har beskrevet, at den ståldrager, der bærer den indvendige mur var gennemtæret og ikke længere havde den tiltænkte funktion, og at klagerens byggerådgiver i rapport af 7/5 2016 har beskrevet, at jerndrageren i formuren var med 80 % manglende godstykkelse.

Nævnet finder, at forholdet var til stede ved vinduesudskiftningen i 2009 og således før klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ved vinduesudskiftning fandtes påkrævet at indmure tegloverliggere i formuren til styrkelse af konstruktionen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at den konstaterede tæring af jerndragerne er så omfattende, at den ikke alene kan have udviklet sig i årene efter klagerens overtagelse af ejendommen i 2012.

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid, og selskabet har anført, at overliggerne har levet den tid, som man med rette kunne forvente.

Nævnet bemærker, at selskabet har givet tilsagn om at yde dækning til fjernelse af jerndragerne i formuren, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning med 22 % i erstatningen i henhold til tabel A i forsikringsbetingelserne om afskrivning for murværk af tegl. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at jerndragerne er således integreret i murværket, at de må henregnes som en del af dette, jævnfør nævnets kendelse i sag 86518.

Nævnet finder med hensyn til jerndragerne i bagmuren ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at deres sædvanlige levetid er udløbet. Nævnet lægger til grund, at der er tale om en uundgåelig tæringsproces som følge af kondensdannelse i gængse bygningskonstruktioner fra 1930.

14. 91108

Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens murers forklaring om, at huset er fra en tid, hvor galvaniseret stål ikke anvendtes, og hvor man ikke brugte hulmursisolering. Når der i et uisoleret hus er varmeledning indefra og kuldeslag udefra, mødes disse på stålet, som er det mest varme/kuldeledende og sætter sig som kondens med rustangreb til følge. Nævnet har endvidere lagt vægt på rapporten af 7/5 2016 fra klagerens byggerådgiver, hvorefter "kondens-fugt har udgjort korrosion og udvidelse af overliggerkonstruktionen". Nævnet har også lagt vægt på husets alder.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end anerkendt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand