Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2019 blev i sag nr. 91830:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. De klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til udbedring af skader på murværket.

Det fremgår af BBR-ejendomsmeddelelsen, at ejendommen er opført i 1925. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige noteret, at ejendommen muligvis er ældre skønnet ud fra opbygningen (1800-tallet). Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/6 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

…

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagvand fra balkon er ført til terræn tæt på bygningen, via tagnedløb. (dog med fald væk fra bygningen)

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Der er stedvist mindre puds og maling afskallinger, især på værn ved balkon og mur mod syd. Note: Løs puds fjernes og efterpudses i forbindelse med malingvedligeholdelsen af facader. (almindelig vedligeholdelse)
2.3 Læmure	K2	Værn ved balkon læmur er med mindre revner og afdækninger syntes at være utætte i samlinger, da der er skjolder herunder.

	K1	Læmuren mod nabo i gårdsplads er efterpudset men skønnes ikke fundameret til frostfri dybde. Note: Der kan muligvis efterfølgende med flere års mellemrum være behov for ekstraordinær vedligeholdelse, men det vurderes ikke at der er fare for konstruktionen.

…

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Soklen er fremspringende i forhold til facader og gavle. Dette kræver en ekstra opmærksomhed og vedligeholdelse, idet vand kan skylle ned af facader og ned i små revner, med efterfølgende frostsprængninger til følge.
	K1	Ejendommen skønnes opbygget på syldsten / kampesten hvilket var sædvanligt på opførelstidspunktet. Konstruktionen kræver ekstraordinær vedligeholdelse af soklen og facader, idet der med årstiderne vil ske mindre bevægelser der løsner puds.
	K1	Der er svindrevner i soklen og sokkelpudsen samt en smule skruk / løs puds.

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
…				
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Kanap har været opfugtet grundet utæthed i indstøbt nedløbsrør. Blev udbedret via forsikring.**	X		
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		X	
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Kanap har været opfugtet grundet utæthed i indstøbt nedløbsrør. Blev udbedret via forsikring.**"	X		

I bilag til klageskema af 16/1 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Mine klienter overtog den 1. august 2016 ejendommen beliggende … (**'Ejendommen'**). Ejendommen er opført i 1925 med en senere tilbygning fra 1960'erne. Som det ses på billedet af Ejendommen taget fra nabovejen …, der vedlægges som **bilag 1**, er der opført tagterrasse på tilbygningen fra 1960'erne. I forlængelse af den murede væg er der opført træ- og glashegn, som er

monteret med jernstopler sat fast i den murede væg. Efter overtagelsen af Ejendommen ville mine klienter have udarbejdet nogle revner i væggen i tilbygningen. Eksistensen af sådanne revner var nævnt i tilstandsrapporten, der vedlægges som **bilag 2**. I forbindelse med sit arbejde opdagede den af mine klienter antaget murer dog, at murværket var ved at smuldre, da dette var fugtigt.

Fugtigheden i murværket er ikke anført i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er det alene anført, at *'der er stedvist mindre puds og maling afskallinger, især på værn ved balkon og mur mod syd Note: Løs puds fjernes og efterpudses i forbindelse med malingvedligeholdelsen af facader. (almindelig vedligeholdelse)'* samt at *'ejendommen skønnes opbygget på syldsten/kampesten hvilket var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Konstruktionen kræver ekstraordinær vedligeholdelse af sokler og facader, idet der med årstiderne vil ske mindre bevægelser der løsner puds'*. Der er således intet i tilstandsrapporten, der har indikeret, at der var tale om mere end almindelige vedligeholdelsesmangler ved Ejendommen. At murværket er fugtigt, kan ikke antages at være en almindelig vedligeholdelsesmangel.

Mine klienter anmeldte herefter forholdet til Dansk Boligforsikring (**'Forsikringsselskabet'**), hvor de havde tegnet ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen vedlægges som **bilag 3**. Den 22. august 2017 blev Ejendommen besigtiget, og den 5. september 2017 afslog Forsikringsselskabet at yde dækning med henvisning til tilstandsrapporten samt, at ejerskifteforsikringen alene dækker aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygningerne. Afslaget vedlægges som **bilag 4**.

Idet mine klienter ikke var enige i denne afgørelse, fik mine klienter en murermester til at se på skaden. Ifølge murermesteren er skaden omfattende, og den har været til stede igennem mange år. Han kunne konstatere, at mørtelen er så porøs, at den kan tages ud med fingrene, at pudsen er slået fra murstenene pga. fugt og frost, samt at murstenenes store skadestilstand skyldes fugt og frost gennem flere år. Hans konklusion var, at de føromtalte jernstopler ikke har været behandlet, da de blev installeret, hvilket har ført til, at rust er opstået. Sådan rustdannelse har givet en udvidelse, hvorfor vand har haft nemmere adgang til at trænge ind i murværket. Derudover konstaterede han en revne rundt langs hele kanten på tagterrassen, hvorfra der tillige har kunnet sive vand ned i murværket. Ingen af disse forhold er anført i tilstandsrapporten. E-mail samt billedmateriale fra [murermester 1] vedlægges som **bilag 5**.

På baggrund af ovenstående klagede advokat … den 27. september 2017 på vegne af mine klienter til Forsikringsselskabet over deres afgørelse. Skrivelsen vedlægges som **bilag 6**.

Forsikringsselskabet besvarede denne klage den 13. oktober 2017. Skrivelsen vedlægges som **bilag 7**. Forsikringsselskabet fastholdte, at der fortsat ikke kunne ydes dækning blandt andet med henvisning til, at murværket og fugerne heri ville være slidte som følge af vejrliget og alder grundet Ejendommens opførelsestidspunkt, samt at skaden ikke var af konstruktiv betydning for murværkets bære- eller funktionsevne. Forsikringsselskabet vurderede, at årsagen til pudsafskalningerne skyldes indtrængen af fugt, og der blev igen henvist til tilstandsrapporten og anført, at årsagen til revnerne i murværket er anført heri. Dette er ikke korrekt. At årsagen til revnerne i murværket er indtrængen af fugt er ikke anført i tilstandsrapporten.

Efterfølgende har mine klienter haft endnu en murer til at se på skaden. Han kunne oplyse, at den mørtel, som muren er oppudset med er 5 cm tyk, hvilket den ikke må være, idet det ikke er meningen, at mørtelen skal kunne holde tagterrassen oppe. Mureren mente herudover, at der var

blevet pudset mørtel på halve mursten, hvilket indikerer, at skaden var til stede allerede i den tidligere ejers ejertid og således også til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten (bilag 2). Billeddokumentation vedlægges som **bilag 8**. Han oplyste, at sådan tyk oppudsning med mørtel vil blive ved med at gå i stykker, og det er derfor nødvendigt at mure hele muren op igen, da der på sigt vil være risiko for sammenstyrtning.

Ifølge ejerskifteforsikringen (bilag 2) dækkes udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. pkt. 3.1. Ved skade forstås blandt andet svækkelse, revnedannelse, lækage mv. Et fugtigt murværk, hvor mørtelen er så porøs, at den kan tages ud med fingrene må antages at være en aktuel skade eller i det mindste et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Herudover må det antages, at forholdet var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, idet der er pudset mørtel på halve mursten, og idet en sådan fugtindtrængen må være sket over en længere årrække. Forholdet er ikke klart beskrevet i tilstandsrapporten, idet omfanget af skaden samt årsagen hertil ikke er anført fyldestgørende. Mine klienter har derfor som købere af Ejendommen ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Det kan desuden ikke antages, at forholdet er sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, eller at forholdet skyldes udløb af bygningens sædvanlige løbetid.

Skaden har nævneværdig betydning for Ejendommens værdi og brugbarhed, da det er nødvendigt at mure muren op igen, og da mine klienter på nuværende tidspunkt ikke kan benytte Ejendommen fuldt ud, herunder tagterrassen.

Til sidst bemærkes det, at Forsikringsselskabet ikke har taget et særligt forbehold vedrørende dækning af den pågældende skade.

Det faktum, at mine klienter endnu ikke har fået udbedret skaden, skyldes alene det forhold, at murværk ikke kan udbedres i vinterperioden. Det er mine klienters intention at få udbedret skaden, når vejrforholdene tillader dette.

På baggrund af ovennævnte ønsker mine klienter således, at Forsikringsselskabet anerkender, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, og at Forsikringsselskabet af denne grund yder dækning til udbedring heraf. Ifølge [murermester 1] vil udgifterne til udbedring beløbe sig til mellem DKK 150.000 og DKK 250.000 inklusiv moms, jf. bilag 5."

Selskabet har i brev af 9/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører skader på murværk under en altan/tagterrasse. Forholdet anmeldes i forbindelse med at en murer skal udbedre de revner, som fremgår af tilstandsrapporten, og det anmeldes at mureren mener, at murens tilstand er ringere end forventeligt. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med henvisning til tilstandsrapporten, og til at mureren har været unødvendigt håndhændet.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. august 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 24. juni 2016 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 10. august 2017, at der var konstateret fugt i murværket i forbindelse med, at en murer skulle reparere revner, **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 22. august 2017. Besigtielsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 5. september 2017, da forholdet ikke vurderedes klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klagers indsigelser er blevet besvaret d. 13. oktober 2017. I besvarelsen henvises til, at der er tale om ældre murværk, og at pudslaget på muren, var blevet nedtaget på en uskånsom måde.

Besigtigelseskonsulenten har uddybet dette i et tillægsnotat som fremlægges som **bilag D**.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Det anmeldte murværk stammer fra husets opførelse som senest er i 1925. Det bemærkes at opførelsesåret ikke kendes præcist, hvorfor bygningen eller dele af den kan være ældre. Af tilstandsrapportens s. 7, pkt. 5 fremgår, at den bygningssagkyndige skønner at bygningen kan være fra 1800-tallet.

Tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende revner i pudslaget på muren, og der er også anmærkninger vedrørende utætheder fra altanen. Det bemærkes, at anmærkningerne også fremgår af de tidligere tilstandsrapporter fra 2014 og 2015, som også er udleveret til klager i forbindelse med handlen.

Klager har igangsat reparationer af de anmærkede forhold i august 2017 (1 år efter overtagelsen), og det kan ved besigtigelsen konstateres, at der fortsat ikke er sket udbedring af revner/utætheder fra altanen. Istedet har man valgt at påbegynde udbedring af revner i pudslaget på den underliggende mur.

Klagers murer har valgt at gennemskære pudslaget med en vinkelsliber, for herefter at nedhugge hele pudslaget. Det ses, at der er skåret dybt i muren, med skærespor helt ind i murstenene.

Mureren gør gældende, at det skulle være en fejl, at muren er påført et pudslag, der er op til 5 cm tykt. Besigtigelseskonsulenten er dog ikke enig i dette synspunkt. Man kan udmærket vælge at reparere frostsprængte sten med et pudslag, som afhængigt at tykkelsen, kan opbygges over 2 - 3 gange.

Murværket ses at være udført i svage materialer, og det er meget tænkeligt, at murværket kan være fra 1800-tallet. Normalt vil det derfor være nødvendigt at gå betydeligt mere skånsomt til værks, når der udføres reparationer.

Det fremgår af sælgeroplysningerne under pkt. 1.4, at karnappen har været opfugtet grundet utæthed i indstøbt nedløbsrør, og det er sandsynligt, at det er i forbindelse med en vandskade på muren, at der er blevet repareret med et tykt pudslag. Besigtigelseskonsulenten har forsøgt at få yderligere oplysninger om skaden, men husforsikringen (…) har ikke registeret nogen skader, og sælger har indtil videre ikke besvaret henvendelsen.

Såfremt klager skulle være i besiddelse af oplysninger om den i tilstandsrapporten beskrevne rørskade, vil det muligvis kunne bidrage til sagen.

Vedrørende oplysningerne om indmuret jern i altanværnet, er det uklart, om dette er et forhold, som klager ønsker at anmelde som en skade, eller om oplysningen bare skal ses som en forklaring på den lodrette revne i altanværnet. Med den alder huset har, er det forventeligt at indmuret jern ikke er rustbeskyttet, og såfremt der er indmuret jen, er dette en meget sandsynlig årsag til, at der opstået en revne.

Forholdet vurderes ikke på det foreliggende grundlag at udgøre en skade, men det er væsentligt, at revneskaderne udbedres således, at der ikke trænger yderligere fugt ned i det underliggende murværk.

På baggrund af besigtigelsen er det ikke selskabets opfattelse, at der er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold går ud over, hvad klager kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og husets alder.

Det må desuden antages, at det ville have været muligt at udbedre ved en mindre omfattende reparation end den der ses påbegyndt. Med hensyn til fugten i murværket, havde det været formålstjenligt, om man i første omgang havde foretaget udbedring af revnerne i og omkring altanen, således at yderligere opfugtning blev stoppet. Herefter må det antages, at murværket med tiden ville være tørret op.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- klager ikke har påvist fejl ved murværket,
- murværkets tilstand primært må tilskrives bygningens alder,
- tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende risikoen for opfugtning af murværket, både som følge af revner i altanen og fugt fra grunden/soklen (1.6, 2.3 og 4.2),
- tilstandsrapporten indeholder oplysninger om revner og afskalninger (pkt. 2.1),
- det anmeldte forhold derfor ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og bygningens alder,
- den af klager igangsatte udbedring kan have forværret forholdene.

Endelig bestrides det, at en udbedring af muren skulle koste kr. 150.000 - kr. 250.000 inkl. moms. Vælger man at ommure murværket, drejer det sig om et hjørne på under 10 m2, som skønsmæssigt skulle kunne udføres for ca. kr. 3.000 pr. m2. I det omfang klager ønsker at igangsætte udbedringsarbejder mens sagen verserer må det anbefales, at der indhentes et konkret, udspecificeret tilbud."

Klagernes advokat har i brev af 1/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til sagens faktuelle omstændigheder er det vores vurdering, at Selskabets bemærkninger hertil alene er udtryk for uenighed i forhold til vores tidligere fremsatte bemærkninger. For en god ordens skyld præciserer vi dog, at beskrivelsen af revner i tilstandsrapporten ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Mine klienter oplevede blandt andet, at muren var frostsprængt, hvorfor de igangsatte reparationen heraf. Herudover bemærker vi, at Selskabets oplysning om et pudslag på 5 cm i tykkelse ikke er korrekt. Der henvises til bilag 8, hvoraf det fremgår, at pudslaget nogle steder er op 8 cm i tykkelse.

I pkt. 3 i Selskabets svar fremsætter Selskabet dog en række andre forhold, der efter vores opfattelse alene er et forsøg på at forplumre sagen i stedet for at holde sig til faktum. Vores bemærkninger til nogle af disse forhold er anført straks nedenfor.

Selskabet anfører en del kritik af det arbejde, som den af mine klienter antaget murer har udført, blandt andet at mureren har været unødvendig hårdhændet, samt at udbedringen kan have forværret forholdene. Disse bemærkninger anses for fuldstændig usaglige. Som dokumentation for bemærkningerne har Selskabet alene fremlagt tillæg til besigtigelsesnotat (bilag D), og Selskabet har således ikke fremlagt objektiv dokumentation for, at den af mine klienter antaget murer har forværret skaden. Ved at antage en murer til udbedringen har mine klienter alene forsøgt at minimere skadens omfang.

Selskabet henviser herudover til en tidligere vandskade under sælgers ejertid. Jeg bemærker, at mine klienter ikke har indsigt i forløbet vedrørende denne tidligere skade, idet denne skade jo ikke er opstået i mine klienters ejer-tid, og at skaden for så vidt angår denne sag er uden betydning. Desuden bemærker jeg, at mine klienters ukendskab til forhold vedrørende den tidligere skade på ingen måde bør komme mine klienter til skade i nærværende sag, uagtet at Selskabet direkte spørger ind til denne tidligere skade.

I forhold til vores tidligere oplysninger om jernstolperne baserer dette sig på forklaring fra mine klienters murer. Det er mine klienternes opfattelse, at forhold vedrørende jernstolperne er en del af den allerede anmeldte skade, som nærværende sag omhandler, og der henvises i det hele til vores tidligere bemærkninger vedrørende jernstolperne.

For så vidt angår omkostningerne til udbedring af skaden samt omfanget af udbedringen, har mine klienter indhentet tilbud fra 4 forskellige murere, som alle er enige om, at muren skal mures op igen, og som har afgivet tilbud på mellem DKK 150.000 og DKK 200.000."

Selskabet har i brev af 9/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende det arbejde der er udført på ejendommen, må det fastholdes, at det ikke er sædvanligt at skære i murværket med en vinkelsliber for at afrense gammel puds. Specielt når der er tale om gammelt murværk, er der stor risiko for, at der kan ske skader på muren, hvis man ikke iagttager en vis forsigtighed ved nedbankning af puds.

Det oplyses, at der skulle være indhentet 4 forskellige tilbud på udbedring. Klager opfordres til at fremlægge disse tilbud."

Klagernes advokat har i brev af 24/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter, [klagerne], og idet jeg henviser til Dansk Boligforsikring A/S' (**'Selskabet'**) svar af 9. april 2018, kan jeg oplyse, at det er vores vurdering, at der alene er tale om forskellige opfattelser af sagens faktum mv. Vi har derfor ikke yderligere kommentarer til sagens materielle forhold. Vi Ønsker dog for helhedens skyld at fremlægge bilag 9, som indeholder fotos af murværket, som det så ud før, at pudset blev fjernet.

Herudover - og som svar på Selskabets opfordring hertil - fremlægger vi som bilag 10 tilbud fra [murermester 2] på DKK 109.000,00, som bilag 11 e-mail fra [murermester 1], hvor han oplyser et prisoverslag på DKK 200.000,00, og som bilag 12 e-mail fra Murerfirmaet …, hvor der oplyses en pris på DKK 400.000,00 til 500.000,00 samt yderligere DKK 200.000,00 til 300.000,00, hvis udførelsen kræver pilotering. Det sidste tilbud, der er omtalt i vores skrivelse af 1. marts 2018, er givet til mine klienter mundtligt af den af min klient antaget murer, som omtalt i vores tidligere skrivelser. Han oplyste mundtligt en pris på DKK 150.000,00 til DKK 200.000,00. Vi gør gældende, at det ikke er usædvanligt at få oplyst et prisoverslag mundtligt, særligt hvis man som bygherre er i en undersøgelsesproces, hvor der rettes henvendelse til en række forskellige murere."

Selskabet har i brev af 28/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes, at klager kun har modtaget ét egentligt tilbud på arbejdet, og at der i den tilbudte pris på i alt kr. 109.000 inkl. moms, også er medtaget udførelse af nyt betondæk med klinker samt udskiftning af afløb.

Det er uklart, hvordan klager på dette grundlag er nået frem til, at omkostningerne vedrørende en reparation af muren skulle kunne udgøre kr. 150.000 - kr. 200.000.

På baggrund af det af klager indhentede tilbud fra [murermester 2], må det fastholdes, at prisen for udskiftning af sten og pudsning, isoleret set ikke kan forventes at ville overstige kr. 30.000 - kr. 40.000 inkl. moms."

Klagernes advokat har i brev af 13/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter, [klagerne], og idet jeg henviser til Dansk Boligforsikring A/S' (**'Selskabet'**) svart af 28. maj 2018, kan jeg bekræfte, at mine klienter har modtaget det som bilag 10 fremlagte tilbud på DKK 109.000,00 inkl. moms. Herudover kan jeg oplyse, at mine klienter efterfølgende har accepteret tilbuddet, da mine klienter vurderede, at dette var det bedste af de tilbud, som de modtog, og som tidligere er beskrevet.

Det er korrekt, at tilbuddet fremlagt som bilag 10 indeholder en række poster. For en god ordens skyld bemærkes det dog, at posterne ikke er specificeret med beløb, og Selskabets opgørelse af udbedringsomkostningerne for skaden svarende til DKK 30.000 - 40.000 inkl. moms således ikke er dokumenteret.

Det fastholdes, at Selskabet er forpligtet til at dække udbedringsomkostningerne forbundet med skaden, og når arbejdet er udført, fremsender vi naturligvis en samlet opgørelse over udbedringsomkostningerne forbundet med skaden.

Herudover fastholdes det tidligere anførte."

9. 91830

Klagernes advokat har i brev af 21/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "I ovennævnte sag har mine klienter påbegyndt arbejdet med udbedring af skader, og den af klient hyrede murer har konstateret, at den skade, der er anmeldt til Dansk Boligforsikring – og afvist – entydigt skyldes fejlkonstruktion af den på ejendommen værende balkon.
>
> Min klients murer har således konstateret at:
> • Balkonen er fejlkonstrueret.
> • Balkonen er konstrueret direkte på tagpap med et lag beton men uden membran til sikring af fugt.
> • Der er kant i siden, som ej heller er sikret mod fugt, og denne kant har forårsaget, at der er sivet vand direkte ned i murværk.
>
> Jeg beder Ankenævnet tage disse nye oplysninger med i betragtning i forbindelse med afgørelse af sagen, og jeg beder Ankenævnet afvente at træffe afgørelse indtil jeg har fremsendt supplerende dokumentation/udtalelse fra min klients murer.
>
> Samtidig opfordrer jeg, hvilket ligeledes er sket i direkte henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, Dansk Boligforsikring A/S til meget hurtigt at besigtige forholdene samt revurdere sit afslag på at meddele forsikringsdækning af den konstaterede skade."

Klagernes advokat har i mail af 3/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Under henvisning til nedenstående korrespondance samt min e-mail af den 21. august 2018 til Dansk Boligforsikring A/S sender jeg vedhæfter uddybende materiale fra min klients murer med beskrivelse af konstateringer i forbindelse med udført arbejde. Jeg skal venligst opfordre Dansk Boligforsikring A/S til at vende tilbage med oplysning om, hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S nu anser skaden for omfattet af forsikringen således, at sagen herefter vil kunne indstilles."

Selskabet har i brev af 12/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers advokats bemærkninger af 21. august 2018 samt udtalelser og billeder fra den murer, som har udført arbejder på den opfugtede mur og den overliggende altan.
>
> Dansk Boligforsikring har ikke selv genbesigtiget ejendommen, men besigtigelseskonsulenten har talt med mureren.
>
> Det er murerens opfattelse, at der har været utætheder i afløbsskålen i altandækket over den opfugtede mur. Ifølge mureren har der været udført en utæt samling mellem afløbsskålen og nedløbsrøret, som har bevirket en opfugtning af det underliggende murværk.
>
> Desuden har mureren oplyst, at der var en revne langs zinkinddækningen i bunden af altanværnet, som kan have medført vandindtrængning til muren.

Mureren oplyser at have udskiftet såvel inddækning, som afløb. Desuden er den gamle flisebelægning inkl. underliggende tagpap og betonslidlag blevet udskiftet. Der er dog ikke oplysninger om, at selve flisebelægningen skulle have været utæt.

Det vurderes på baggrund af murerens oplysninger, at den vandskade, som sælger har beskrevet i sælgeroplysningerne under pkt. 1.4, muligvis ikke har været udbedret korrekt. Dansk Boligforsikring har tidligere forsøgt at indhente nærmere oplysninger om denne skade, men klager har ikke kunnet bidrage med oplysninger herom.

Det må antages, at muren er blevet opfugtet som følge af en kombination af utætheder i afløbsskålen, og utætheder ved revner og afdækninger i værnet omkring balkonen.

Tilstandsrapporten fra juni 2016 indeholder to K2 anmærkninger vedrørende revner og afskalninger på værnet omkring balkonen, og det er disse forhold der nu er blevet udbedret nu.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om fejl ved afløbsskålen, og dette forhold har heller ikke tidligere været anmeldt til Dansk Boligforsikring. Hvis der, som oplyst af mureren, har været en utæthed på røret fra afløbsskålen, vil dette forhold kunne være dækket af ejerskifteforsikringen, forudsat at udgiften til udskiftning overstiger kr. 5.000. Det må også antages, at forholdet vil kunne være dækket af klagers husforsikring.

Selskabet modtager gerne yderligere oplysninger om forholdet, såfremt det er noget klager vil søge dækket af ejerskifteforsikringen.

Der ses derimod ikke at være grundlag for dækning af flisebelægningen (der iht. det oplyste var ubeskadiget) eller revnerne på værnet, som ses beskrevet i tilstandsrapporten. Det må afvises at balkonen har været fejlkonstrueret, som anført af klagers advokat.

Med hensyn til muren, har mureren oplyst, at han har revet den gamle mur ned og opmuret en ny formur. Det er forsat ikke selskabets opfattelse, at det er sandsynliggjort, at det skulle have været nødvendigt med så stort et indgreb, af hensyn til at udbedre de i tilstandsrapporten anmærkede skader.

Såfremt der var sket en større opfugtning, som følge af utætheder ved afløbet, må det antages, at dette havde været synligt i området omkring afløbet. Tilsyneladende har der ikke været synlige opfugtninger af muren, før man i august 2017 valgte at afbanke hele pudslaget. Der er heller ikke oplysninger om, at der skulle have været konstateret opfugtning af bagmuren.

Det vurderes herefter ikke, at det er sandsynliggjort, at der skulle have været tale om mere fugt end at muren af sig selv kunne være tørret, efter udbedring af afløbet og revnerne i værnet omkring altanen."

Klagernes advokat har i brev af 28/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Mine klienter fastholder, at tilstandsrapporten af 24. juni 2016 ikke indeholder anmærkninger om, at den pågældende mur er fugtig eller tilsvarende forhold. Særligt for så vidt angår balkonen beskriver tilstandsrapporten alene afskalninger, mindre revner og vedrørende højden af værnet rundt om balkonen.

Det er således vores vurdering, at de grundlæggende betingelser for forsikringsdækning er opfyldt, idet:
• Skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten,
• Skaden har ikke været synlig for mine klienter, og
• Skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Forsikringsselskabets bemærkninger vedrørende årsagen til den anmeldte skade er efter vores opfattelse ikke relevante. Årsagen til den anmeldte skade er underordnet i forhold til forsikringsselskabets pligt til at yde dækning.

Vi fastholder således, at forsikringsselskabet skal yde dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/8 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Ved besigtigelsen ses ældre landhus opført på syldstensfundament, ejendommen fremstår med pudsede hvidmalede facader og med tagbelægning af strå.

Ft. anviser fade på tilbygning mod nordvest, hvor ft's murer har fjernet puds i forbindelse med reparation af facade efter konstatering revner/skade. (dette forhold er yderligere anmeldt på ft's husforsikring da man først troede at dette var påført ejendommen af håndværkere i forbindelse med tagarbejde udført mens ft. har været bortrejst på ferie).

På facade hvor puds er fjernet ses der flere steder revner mellem fuger, og murstenene fremstår generelt med tegn efter frostsprængninger (Foto 3-5) på hjørne mod sydvest ses yderligere klargjort til nedtagning af puds (Foto 6+7) på facade mod nordvest ses afvanding fra overliggende balkon ført ud til nedløb, der pt. er nedtaget i forbindelse med reparation. (Foto 11).

Overliggende balkon ses ved værn med revnede fuger, pudsrevner og skjolder efter fugt. (Foto 1418).

Der kan indvendigt i ejendommen ikke ses tegn eller følger efter udvendigt murværks konditioner.

Årsag / Konklusion:
Det vurderes at afskallede mursten og revner i fuger i murværk er en følge af, at der over tid utilsigtet er trængt fugt ind gennem revner i puds, på dels facade og dels fra overliggende balkons værn og afdækning, dette har medført frostsprængning af såvel puds som bagvedliggende mursten.

Det vurderes ikke at dette pt. har konstruktiv betydning for murværks bære- eller funktionsevne, og det vurderes i forhold til de i TR nævnte anmærkninger at være et forhold af vedligeholdelsesmæssig karakter.

Det har da puds var fjernet før besigtigelsen ikke været muligt at fastslå hvor omfattende revner/skade på væg har været.

Facader ser ud til at løbende have været vedligeholdt med pudsreparationer, hvorfor puds på facader ikke kan aldersbestemmes.

Ejendommen fremstår generelt udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt,

Ft. har ved besigtigelsen oplyst at anmeldte forhold ikke var til stede ved overtagelse af ejendommen, men først blev konstateret da de vendte hjem fra ferie, ultimo maj."

Af mail af 18/9 2017 fra murermester 1 til klagerne fremgår bl.a.:

"Hermed fremsender jeg rapport vedr. skaden på tilbygning på ejendommen …, mod ….

Tilbygningens skade er omfattende og har været der igennem mange år. Det konstateres derfor, at:

1. Mørtelen er så porøs, at den stort set kan tages ud med fingrene.
2. Pudsen er slået fra murstenene pga. fugt og frost.
3. Murstenene er så beskadiget af fugt og frost pga. skade gennem flere år.

Min konklusion er, at skaden har været set før, da man på det ene billede kan se en farvenuance i det hvide på murens hjørne, dvs. man tidligere har forsøgt reparation.
Oppe på tagterrassen ses det, at der er blevet monteret træhegn. Problemet er, at man har sat jernstolper ned i muren. Jernet har ikke været behandlet og rust er derfor opstået, hvilket giver en udvidelse og vandet har nemmere adgang til muren.
Oppe på gulvet kan man se en revne rundt i hele kanten - her tyder det også på, at der er sivet mange liter vand ned gennem årene, hvis man kigger på murstenene bag pudsen.
Der er også risiko for, at der er utætheder ved afløbet, men da dette er skjult, kan jeg ikke sige det med garanti.

Jeg vil som et overslag sige, at en udbedring på dette projekt ligger på **ca. 150.000-250.000 kr inkl. moms**."

Af mail af 10/12 2017 fra murermester 1 til klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg vil mene at det du beskriver kan man godt lave for ca. 200.000kr
Men jeg vil os sige det kommer an på hvad ingeniøren vil sige hvor meget der skal afstives, og hvad han vurdere."

Af tilbud af 11/1 2018 fra murermester 2 fremgår bl.a.:

"**Arbejdet omfatter:**
Udskiftning af mursten i facade under balkon.
Pudsning af facade hvor der er skiftet sten.

13. 91830

Ophugning af gulv på balkon.
Udskiftning af afløb.
Støbning af nyt beton dæk.
Levering og lægning af klinker på beton dæk.

Kr. 109.000,00

Pris incl. moms..."

Af selskabets tillægsnotat af 6/2 2018 til besigtigelsesnotat af 23/8 2017 med bemærkninger til klagernes ankenævnsklage fremgår bl.a.:

> "Jeg er enig i, at der er trængt fugt ned i muren, og det er væsentligt at få udbedret revner som ses på altanen (anmærket i TR), så muren kan tørre op. Selve murens tilstand er dog først og fremmest en følge af, at der er tale om gammelt murværk, som er opmuret med en svag mørtel.
>
> Da der er tale om ældre murværk kan det ikke udelukkes, at der i forbindelse med nedtagning af puds med vinkelsliber er påført skader på de bagved liggende mursten. Man må stille sig spørgsmålet om det har været nødvendigt at afbanke alt puds, hvis pudslaget havde en sådan styrke, at der skulle en vinkelsliber til. Det virker som en meget hårdhændet metode. Der ses spor efter vinkelsliberen i selve murværket.
>
> Da puds var fjernet før besigtigelsen er det ikke muligt at fastslå, hvor omfattende revner/skade på væg har været. At pudslaget er tykt, er dog ikke nødvendigvis en fejl, forudsat at pudslaget er opbygget korrekt med udkastning og opbygning i flere lag.
>
> Facader ser ud til at løbende have været vedligeholdt med pudsreparationer, disse vurderes at være af nyere dato, da der er anvendt armeringsnet i puds. Foto 10. Jeg vil tro, at der er lavet en væsentlig pudsreparation i forbindelse med den vandskade, der ses nævnt i TR under pkt. 1.4. Det er meget tænkeligt at muren har været skadet, og at man har valgt at reparere med et tykt pudslag.
>
> Jeg tvivler på, at det skulle have været nødvendigt at nedbanke det hele for at reparere revner.
>
> Det nævnes at der er jernstolper i værnet. Det er nok sandsynligt, men ikke et forhold der anmeldt, eller som jeg har besigtiget. Er der tale om ældre jernstolper, er det sandsynligt at de ikke er rustbehandlede. Hvis jernstolperne er en del af anmeldelsen må jeg genbesigtige."

Af mail af 23/4 2018 fra et murerfirma fremgår bl.a.:

> "Uden du må hænge mig op, vil jeg tro at prisen er omk. kr. 4-500.000 kr. ekskl. moms.
>
> Men det kan være den bliver større hvis det viser sige der skal piloteres denne pris kan snilt komme til at koste kr. 3- 400.000 oven i. den anden pris."

Af mail af 22/22 2018 fra murermester 2 fremgår bl.a.:

"Vi har kunne konstatere at zink afdækningerne har været defekte så vand har kunne løbe bagom og ned i hulmur.
Ligeledes er der ikke brugt vådrumsmembran under klinkerne. Der er ikke lagt lim nok under klinkerne, som forsager luftlommer hvor vand/fugt har kunne trænge ned. Ydermere er afløbet ikke monteret med vådrumsmembran.
Jeg har udvalgt de tre vedlagte billeder, som illustrere skaderne".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
Forhold, der er anført 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.
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

15. 91830

...
4.9
Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten fremgår det, at ejendommen er opført i 1925, men den byggesagkyndige har noteret, at ejendommen muligvis er ældre skønnet ud fra opbygningen (1800-tallet). Klagerne har oplyst, at ejendommen er tilbygget i 1960'erne, og at der er opført balkon på tilbygningen. Selskabet har anført, at det anmeldte murværk stammer fra husets opførelse.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at dække udgifter til udbedring af skader på murværk under balkonen. Klagerne har anført, at der er konstateret fugt i murværket i forbindelse med, at en murer skulle reparere de revner, som er nævnt i tilstandsrapporten, samt at mureren har konstateret, at skaden skyldes fejlkonstruktion af balkonen. De har endvidere anført, at fugtigheden i murværket ikke er noteret i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning af balkonens flisebelægning, der efter selskabets opfattelse var ubeskadiget, samt dækning af revnerne på værnet, som ses beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har derudover afvist, at balkonen har været fejlkonstrueret. Det er selskabets opfattelse, at "muren er blevet opfugtet som følge af en kombination af utætheder i afløbsskålen, og utætheder ved revner og afdækninger i værnet omkring balkonen". For så vidt angår fejl ved afløbsskålen har selskabet blandt andet anført, at "tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om fejl ved afløbsskålen, og dette forhold har heller ikke tidligere været anmeldt til Dansk Boligforsikring. Hvis der, som oplyst af mureren, har været en utæthed på røret fra afløbsskålen, vil dette forhold kunne være dækket af ejerskifteforsikringen, forudsat at udgiften til udskiftning overstiger kr. 5.000. Det må også antages, at forholdet vil kunne være dækket af klagers husforsikring. Selskabet modtager gerne yderligere oplysninger om forholdet, såfremt det er noget klager vil søge dækket af ejerskifteforsikringen". Det er selskabets vurdering, at det

ikke har været nødvendigt at rive den gamle mur ned for at udbedre de i tilstandsrapporten anmærkede skader, og at klagerne ikke har sandsynliggjort, at "der skulle have været tale om mere fugt end at muren af sig selv kunne være tørret, efter udbedring af afløbet og revnerne i værnet omkring altanen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/8 2017 fremgår det blandt andet, at "der kan indvendigt i ejendommen ikke ses tegn eller følger efter udvendigt murværks konditioner". Omkring årsag og konklusion er det noteret, at "det vurderes at afskallede mursten og revner i fuger i murværk er en følge af, at der over tid utilsigtet er trængt fugt ind gennem revner i puds, på dels facade og dels fra overliggende balkons værn og afdækning, dette har medført frostsprængning af såvel puds som bagvedliggende mursten. Det vurderes ikke at dette pt. har konstruktiv betydning for murværks bære- eller funktionsevne, og det vurderes i forhold til de i TR nævnte anmærkninger at være et forhold af vedligeholdelsesmæssig karakter. Det har da puds var fjernet før besigtigelsen ikke været muligt at fastslå hvor omfattende revner/skade på væg har været. Facader ser ud til at løbende have været vedligeholdt med pudsreparationer, hvorfor puds på facader ikke kan aldersbestemmes. Ejendommen fremstår generelt udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt".

Af mail af 18/9 2017 fra murermester 1 til klagerne fremgår det blandt andet, at "tilbygningens skade er omfattende og har været der igennem mange år. Det konstateres derfor, at: 1. Mørtelen er så porøs, at den stort set kan tages ud med fingrene. 2. Pudsen er slået fra murstenene pga. fugt og frost. 3. Murstenene er så beskadiget af fugt og frost pga. skade gennem flere år. Min konklusion er, at skaden har været set før, da man på det ene billede kan se en farvenuance i det hvide på murens hjørne, dvs. man tidligere har forsøgt reparation. Oppe på tagterrassen ses det, at der er blevet monteret træhegn. Problemet er, at man har sat jernstolper ned i muren. Jernet har ikke været behandlet og rust er derfor opstået, hvilket giver en udvidelse og vandet har nemmere adgang til muren. Oppe på gulvet kan man se en revne rundt i hele kanten - her tyder det også på, at der er sivet mange liter vand ned gennem årene, hvis man kigger på

murstenene bag pudsen. Der er også risiko for, at der er utætheder ved afløbet, men da dette er skjult, kan jeg ikke sige det med garanti".

Det fremgår af selskabets tillægsnotat af 6/2 2018, at "jeg er enig i, at der er trængt fugt ned i muren, og det er væsentligt at få udbedret revner som ses på altanen (anmærket i TR), så muren kan tørre op. Selve murens tilstand er dog først og fremmest en følge af, at der er tale om gammelt murværk, som er opmuret med en svag mørtel. Da der er tale om ældre murværk kan det ikke udelukkes, at der i forbindelse med nedtagning af puds med vinkelsliber er påført skader på de bagved liggende mursten. Man må stille sig spørgsmålet om det har været nødvendigt at afbanke alt puds, hvis pudslaget havde en sådan styrke, at der skulle en vinkelsliber til. Det virker som en meget hårdhændet metode. Der ses spor efter vinkelsliberen i selve murværket. Da puds var fjernet før besigtigelsen er det ikke muligt at fastslå, hvor omfattende revner/skade på væg har været. At pudslaget er tykt, er dog ikke nødvendigvis en fejl, forudsat at pudslaget er opbygget korrekt med udkastning og opbygning i flere lag. Facader ser ud til at løbende have været vedligeholdt med pudsreparationer, disse vurderes at være af nyere dato, da der er anvendt armeringsnet i puds. Foto 10. Jeg vil tro, at der er lavet en væsentlig pudsreparation i forbindelse med den vandskade, der ses nævnt i TR under pkt. 1.4. Det er meget tænkeligt at muren har været skadet, og at man har valgt at reparere med et tykt pudslag. Jeg tvivler på, at det skulle have været nødvendigt at nedbanke det hele for at reparere revner. Det nævnes at der er jernstolper i værnet. Det er nok sandsynligt, men ikke et forhold der anmeldt, eller som jeg har besigtiget. Er der tale om ældre jernstolper, er det sandsynligt at de ikke er rustbehandlede. Hvis jernstolperne er en del af anmeldelsen må jeg genbesigtige".

Af mail af 22/22 2018 fra murermester 2 fremgår det blandt andet, at "vi har kunne konstatere at zink afdækningerne har været defekte så vand har kunne løbe bagom og ned i hulmur. Ligeledes er der ikke brugt vådrumsmembran under klinkerne. Der er ikke lagt lim nok under klinkerne, som forsager luftlommer hvor vand/fugt har kunne trænge ned. Ydermere er afløbet ikke monteret med vådrumsmembran".

18. 91830

Af tilstandsrapportens punkt 1.6 (tagrender/tagnedløb) fremgår det med karakteren K2, at "tagvand fra balkon er ført til terræn tæt på bygningen, via tagnedløb. (dog med fald væk fra bygningen)". Det fremgår af punkt 2.1 (facader/gavle) med karakteren K2, at "der er stedvist mindre puds og maling afskallinger, især på værn ved balkon og mur mod syd. Note: Løs puds fjernes og efterpudses i forbindelse med malingvedligeholdelsen af facader. (almindelig vedligeholdelse)". Af punkt 2.3 (læmure) fremgår det med karakteren K2, at "værn ved balkon læmur er med mindre revner og afdækninger syntes at være utætte i samlinger, da der er skjolder herunder", og med karakteren K1 at "læmuren mod nabo i gårdsplads er efterpudset men skønnes ikke fundameret til frostfri dybde. Note: Der kan muligvis efterfølgende med flere års mellemrum være behov for ekstraordinær vedligeholdelse, men det vurderes ikke at der er fare for konstruktionen". Det fremgår af punkt 4.2 (sokkel) med karakteren K1, at "soklen er fremspringende i forhold til facader og gavle. Dette kræver en ekstra opmærksomhed og vedligeholdelse, idet vand kan skylle ned af facader og ned i små revner, med efterfølgende frostsprængninger til følge", at "ejendommen skønnes opbygget på syldsten / kampesten hvilket var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Konstruktionen kræver ekstraordinær vedligeholdelse af soklen og facader, idet der med årstiderne vil ske mindre bevægelser der løsner puds", og at "der er svindrevner i soklen og sokkelpudsen samt en smule skruk / løs puds". Af sælgeroplysningerne fremgår det af punkt 1.4, at karnappen har været opfugtet grundet utæthed i indstøbt nedløbsrør, og at dette blev udbedret via forsikringen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at murværkets tilstand er af væsentlig ringere stand, end hvad klagerne måtte forvente på baggrund af ejendommens alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder endvidere, at selve tykkelsen af pudslaget ikke i sig selv er et forhold, som udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at klagerne i øvrigt ikke har bevist, at balkonen har været fejlkonstrueret. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tilstandsrapportens anmærkninger omkring revner og afskalninger af murværket, samt at ejendommens konstruktion kræver særlig vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af murværket gennem årene er foretaget optimalt, når der henses til tilstandsrapportens anmærkninger omkring vedligeholdelsen af murværket.

Nævnet bemærker, at klagerne ikke har bevist, at murværkets bære- eller funktionsevne var nævneværdigt svækket, samt at det af selskabets besigtigelsesnotat af 23/8 2017 fremgår, at der indvendigt i ejendommen ikke ses tegn eller følger efter udvendigt murværks konditioner, og at den konstaterede frostsprængning af såvel puds som bagvedliggende mursten ikke p.t. vurderes at have konstruktiv betydning for murværkets bære- eller funktionsevne.

Selskabet har anført, at "hvis der, som oplyst af mureren, har været en utæthed på røret fra afløbsskålen, vil dette forhold kunne være dækket af ejerskifteforsikringen, forudsat at udgiften til udskiftning overstiger kr. 5.000".

På baggrund af mail af 18/9 2017 fra murermester 1 og mail af 22/22 2018 fra murermester 2 finder nævnet, at klagerne har bevist, at der er utætheder ved afløbet, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Nævnet lægger på baggrund af det af selskabet ovenfor anførte til grund, at selskabet afholder klagernes udgifter til udbedring heraf, hvis udgifterne overstiger klagernes selvrisiko.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der som følge af utætheden ved afløbet er mere fugt i muren, end at muren kunne være tørret af sig selv efter udbedring af utætheden og revnerne på værnet som beskrevet i tilstandsrapporten.

Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

20. 91830

Med disse bemærkninger

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand