Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92431:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1978 og overtaget af klageren den 15/5 2008. Tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 22/1 2008, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 12/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> 1. Smuldrende sten og fuger anerkendes som ejerskifteskade grundet manglende fugtspærre i terræn herved fri adgang for fugt med videre til at trække ind og op i vægen. Huset er (som de andre her i området) bygget med 3 skift sten under jorden og fugtspærre (pap) ligger i vores hus forkert mellem sokkel og første sten. Det vil sige murstens 3 skift under terræn. Der er vedhæftet et foto fra hvor dette bl.a. blev undersøgt. Skaden blev registreret som skades nummer …91 i første omgang. Udbedring af skaden skete ved injeksering og påførsel af skalflex. Dertil blev der skiftet ca. 450 sten hvor vi selv valgte samtidig at betale for ca. 50 sten, som forsikringen ikke dækkede. Dertil betalte vi selv for selve omfugningen af huset samt nedlæggelse af omgangsdræn.
>
> 2. I forbindelse med udbedring af skaden tog jeg kontakt til … (vor første kontakt ved Alm. Brand) da vi skulle have en vurdering fra en 'stenmand' fra …, som efter … ord ikke ønskede at komme. Derfor udbad jeg at vi kunne få en Teknologisk mureafdeling ud og se på murværket for at være sikker på at der ikke var andet end fugt der kunne skabe denne situation med fuger og sten der smuldrer. Det mente … ikke var nødvendigt, da han mente de alene var fugten, der gjorde dette.
>
> 3. Efter kort tid er vor murværk begyndt at smuldre i fugerne, hvorfor jeg tog kontakt til Alm. Brand igen. … (…, Murermester som fortog udbedringen) kom ud og kunne ikke give en forklaring og forståelse af hvorfor murværket igen smuldrede. Som jeg forstod det, mente … ikke at den på-

begyndte nedbrydning var noget med udbedringen at gøre. … vor nye kontakt hos Alm. Brand indvilligede nu i at få undersøgt murværket af TI's konsulenter med ekspertise inden for murværk. Skaden har (uden jeg er klar over hvorfor) fået nyt skadesnummer til …53. … Det skal dog stå klart, at der ikke er tale om en ny skade, men at der alene er tale om at skadesnummer …91 ikke er udbedret korrekt. Dette bekræftes i TIs rapport som beskriver, at der er et meget højt indhold af salte i jorden, som siden huset blev bygget er trukket med fugten ind, op i murværket og her blevet udfældet, der går i forbindelse med murværket og forsager processen Det betyder, at den oprindelige skade nummer …91 ikke er udbedret korrekt. At Alm. Brand nu kalder skaden …53 gør ikke dette til en ny skade. Som nævnt ønskede vi allerede i første omgang yderligere undersøgelser af murværket, men det ønskede Alm. Brand ikke.

4. Rapporten fra TI er som nævnt meget klar i sin formulering af hvad der er problemet. Altså, det meget høje saltindhold går i forbindelse med murværket og får det til at smuldre. Det er påbegyndt igen allerede er sket så kort tid efter håndværkerne blev færdige. TI skriver der er en vis levetid tilbage på murværket, underforstået at der ikke er fuld normal levetid. Dette forstås som muren ikke har normal forventelig styrke. Vi skal huske at havde skaden været korrekt udbedret havde vi ikke haft denne nuværende situation. Husets værdi er forringet, og kan ved en salgssituation i princip ikke kunne sælges uden kraftigt nedslag i prisen eller udskiftning af formur. Man kan blot stille sig selv det spørgsmål, hvordan man ville reagere som køber i en handelssituation. Forsikringen skal dække, når der er tale om en forringelse af husets værdi og også fordi skaden ikke er korrekt udbedret i første omgang. Det bliver ikke pludselig til en kosmetisk skade af den årsag.

TI nævner 2 udbedringsforslag, men kun et som rent faktisk løser problemet, hvilket er at udskifte muren. Det andet forslag i TI's rapport som Alm. Brand tilbyder os er et mindre beløb til løbende vedligehold af muren, som de nu med det nye skades nummer …53 kalder for kosmetik. Der kan ikke være tale om kosmetik, når muren smuldrer, er det fysisk nedbrydning. At Alm. Brand i deres svar på vor klage skriver, at det er TIs første prioritet med løbende udbedring, er faktisk ikke til at tage alvorligt. Der er ikke tale om en prioriteret rækkefølge af løsningsforslag med det som det bedste forlag med løbende udbedring. Der er alene tale om løsningsforslag i et økonomisk perspektiv. Mere om dette længere nede i redegørelsen. Dette koblet sammen med [taksators] kommentar da [taksator] og [murer] var hos os, for at vurdere sagen igen efter rapporten var færdiggjort. [Taksator] sagde, som noget af det førte at han ikke flere penge med og at pungen er lukket. Det virker som en uheldig holdning inden bestigelsen var gået i gang og sagen var diskuteret med håndværkeren og talt grundigt igennem med TI.

5. Alm Brand vender efter, at have diskuteret det med mig (og en ven som er murer) samt [murer], fra … tilbage med forslag til løsning = løbende vedligehold. Afgørelse af 5/3-18.

6. Vi kan ikke acceptere dette, hvorfor vi sender en indsigelse til dette. Indsigelse 14/3-18.

7. Alm Brand sender brev om fastholdelse 16/3-18.

8. Vi klager til Alm Brand 29/3-18.

9. Alm Brand afviser klage 9/4-18. Alm Brand påstår her (som ovennævnt) at Alm Brands afgørelse er lige med TI's første prioritets løsning. Dette er på ingen måde tilfældet og Alm Brands fortolkning af TI's rapport er hermed ikke korrekt. Der er alene tale om løsningsforslag og ikke en prioriterings rækkefølge.

…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

10. Vor konklusion er ganske kort: Alm Brand har i første omgang anerkendt skaden korrekt og accepteret udbedring af denne (først kaldet skades nummer …91 siden …53). Skaden er ikke udbedret korrekt, som er meget beklageligt for os og også for Alm Brand. Vi har begge parter brugt penge på at udbedre væggen men desværre ikke korrekt. Alm Brand har betalt for fugtspær og udskiftning af sten. Vi har betalt for udskiftning af sten, fugning samt for nedlægning af dræn.

Vi vil have skaden udbedret korrekt for ikke at lide yderligere tab/omkostninger på skade af vores hus, som forsikringen selv har anerkendt som en skade. Derfor anker vi beslutningen og vil have afgørelsen ændret til at Alm Brand dækker udskiftningen af muren som TI også skriver er den eneste varige løsning."

I brev af 29/6 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringstager klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for en totaludskiftning af murværket, men alene vil erstatte med en reparation.

…

Sagens forløb

Kunden anmeldte den 11. juni 2015, at fugtspærre i murværket var placeret forkert, hvorfor der var kraftigt udtræk på facaderne. Nogle af murstenene var ligeledes gået i stykker og skulle udskiftes.

Selskabet anerkendte forholdet og etablerede en 'kemisk' fugtspærre i murværket, udskiftede de ødelagte sten samt foretog omfugning.

Den 8. september 2017 anmelder forsikringstager en vandskade over ejerskifteforsikringen. I forbindelse med behandling af denne skade, bliver vi gjort opmærksom på, at der igen er problemer med murværket. Vores taksator kontakter den murer, som har foretaget den tidligere reparation. Mureren mener, at man bør vente med at foretage yderligere undersøgelse, til det bliver sommer.

Forsikringstager ønsker ikke at vente, hvorfor Teknologisk Institut (TI) rekvireres for yderligere undersøgelse. Rapporten fra TI er vedlagt af forsikringstager. Ifølge rapporten fra TI kan der foretages en reparation eller også skal formuren nedtages og genopføres igen.

Selskabet anerkender, at der skal ske en reparation af murværket jf. vores taksators rapport.

…

Forsikringstager ønsker ikke, at der skal foretages en reparation, men en udskiftning af formuren. Selskabet fastholder vores tidligere afgørelse.

…

For god ordens skyld skal det oplyses, at selvom skaderne på murværket er anmeldt af to omgange, så betragter selskabet skaderne som en skade, hvorfor der alene er trukket en gange selvrisiko.

Sagens begrundelse

…

Det fremgår af rapporten fra TI, at man enten kan foretage en partiel omfugning mv. af murværket eller hele formuren kan udskiftes. Ved en partiel omfugning, må man forvente en vis forøget

løbende vedligeholdelse. Endvidere fremgår det, at TI's rapport, at på nuværende tidspunkt må skaderne karakteriseres som værende af æstetisk karakter, og det vurderes, at der er en vis restlevetid for murværket, uden at dets funktion kompromitteres som følge af forvitringer på mørtelfugerne.

Selskabet har anerkendt en partiel omfugning mv. samt en kompensation for løbende vedligeholdelse. TI har oplyst, at den løbende vedligeholdelse vil være omfugning.

Selskabet afventer fortsat en reparationspris for en partiel omfugning mv. fra forsikringstager / dennes reparatør. Vores taksator har anslået reparationsudgiften til 10-15.000 kr. ekskl. moms jf. TI's beskrivelse og denne 'vis forøget løbende vedligeholdelse', vil maksimalt forløbe sig til 20.000 kr. i murens levetid.

Forsikringstager har oplyst, at en nedbrydning af formuren og efterfølgende en opmuring vil forløbe sig til ca. 175.000 kr. ekskl. moms.

Når man er ejer af en ejendom fra 1978, vil der altid være løbende vedligeholdelse af ejendommen, herunder vedligeholdelse af murværket. Den vedligeholdelse som TI oplyser, der vil være nødvendig, er alene en 'vis forøget vedligeholdelse'. En vedligeholdelse af denne størrelsesorden, mener selskabet ikke, kan betragtes som særlig omfattende vedligeholdelsesarbejde, når man i forvejen har en 40 år gammel facade.

Selskabet mener derfor ikke, at denne 'vis forøget løbende vedligeholdelse', som er omtalt i TI's rapport, alene kan føre til, at det er nødvendigt at udskifte hele formuren. Selskabet mener derfor, at vi opfylder vores forpligtigelser jf. betingelserne, ved at udbedre forholdet ved en reparation jf. TI's anvisninger. Der er ingen udtalelser fra TI, som bekræfter forsikringstagers formodning om, at murværket ikke har en fuld normal levetid. Dette vil naturligvis kræve, at murværket løbende bliver vedligeholdt, ligesom alt andet på ens ejendom.

Når reparationen er foretaget, vil forholdet ikke nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger, hvor imod en udskiftning af hele formuren / bygningsdelen vil give en væsentlig forbedring af ejendommen.

Konklusion
Selskabet har anerkendt, at der er et dækningsberettigende forhold, og det er udløb af et tidligere anerkendt og dækket forhold. Selskabet har derfor ikke opkrævet selvrisiko på ny.

Forholdet kan udbedres ved en reparation jf. beskrivelsen i TI's rapport. Selskabet mener derfor ikke, at forsikringstager har godtgjort, at det er nødvendigt at foretage udskiftning af hele formuren, for at udbedre det anmeldte forhold."

Klageren har i brev af 16/7 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som Alm. Brand korrekt skriver i deres opridsning af sagsforløbet anerkender de vores anmeldelse og en fuld udbedring af denne. Som vi ser det er dette i virkeligheden sagens kerne, at denne udbedring, ikke er korrekt udført. Det understrejes af TI rapport hvori der skrives, at det ikke er fugten der ødelægger både fuge og sten, men det meget høje salt indhold i murværket. Dette er

trukket ind sammen med fugten og op i murværket siden muren er muret op med fejlagtig placeret fugtspærre.

Havde denne rapport TI blevet foretaget den gang, som vi i øvrigt også spurgte til, skulle hele muren have været udskiftet eftersom Alm Brand anerkendte fuld skadesudbedring. Det er naturligvis ærgerligt for Alm Brand og os efter som begge parter har brugt penge på dette. Alm Brand skriver i seneste skriv, at de har foretaget (betalt) omfugningen, det er ikke korrekt. Det har vi selv betalt. Dertil har vi selv betalt for udskiftning af en del sten.

Alm. Brand mener nu at det er vores reparatør der skal hentes pris på i tilfælde af vi kunne acceptere (hvilket vi ikke kan) løbende fremtidige reparationer. Det skal lige for en god ordens skyld præciseres, at det er Alm Brands valgte murermester, der har stået for alt arbejde herude hos os, og det er også dem [taksator] ville udbede pris fra men som vi aldrig har fået.

I forhold til Alm Brands kommentar: *'Der er udtalelser fra TI, som bekræfter forsikringstagers formodninger om, at murværket ikke har fuld normal levetid'*. TI skriver; *'og det vurderes, at der er en vis restlevetid for murværket'*. Her mener jeg faktisk, vi tolker helt korrekt, da TI skriver, at der er en vis rest levetid for murværket, de skriver netop ikke, at der er fuld forventelig rest levetid på murværket.

Alm. Brand skriver også, at når muren løbende bliver repareret skulle værdien af bygningen ikke forringes. Det er ikke korrekt, sæt jer bare i en eventuel købers stilling og forhandlingsposition, når murens forringede tilstand er nævnt i tilstandsrapporten. Det er klart at muren og huset er betydeligt mindre værd med muren, som den står nu og som den vil stå fremover ved løbende reparationer (og mellem reparationer hvor fuger og sten smuldrer).

Vi holder fast i at muren ikke fra starten af er udbedret korrekt og at det alene er derfor vi har denne fortsatte dialog. Derfor er vort krav til selskabet fortsat, at de skal udbedre skaden fuldt ud, en skade som de jo selv fra starten har anerkendt. Vi fastholder dermed at Alm. Brand skal dække en udskiftning af hele muren."

Selskabet har i brev af 1/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet vil erstatte en skade med den billigste udbedringsmetode.

Ud fra det skadeomfang, der var ved første anmeldelse af skaden – og det, som der nu er anerkendt i anden omgang, vil selskabet stadig foretage en reparation af murværket og ikke en totaludskiftning af formuren.

Med reparation af murværket mener vi ikke, at der er forhold ved bygningens murværk, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Selskabet mener derfor, at vi har udbedret forholdet jf. de gældende betingelser.

Til orientering kan vi oplyse, at vores taksator har modtaget pris for reparationen, og denne beløber sig til ca. 10.500 kr. excl. moms eller 13.125 kr. inkl. moms."

6. 92431

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af brev af 16/6 2015 fra selskabets skadekonsulent til klageren fremgår bl.a.:

> **"Din anmeldelse**
> Vi har i dag haft Murermester … ude hos os for at vurderer hvorfor der er kraftigt udtræk på vore facade mure samt hvorfor en del af murstenene er gået i stykker. Muren har taget nogle sten ud for at tjekke om der er sat pap ind i bunden af murværket. Det er der, men det sidder for lavet, og har dermed ikke den ønskede effekt om at fraholde fugten for at trække op i murværket. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten om dette og eftersom det er byggeteknisk henviser vi til vores ejerskifteforsikring. I er velkomne til at kontakte Murermester … for yderligere og mere teknisk forklaring. … vil udarbejde et overslag til mig i forhold til, hvad der skal gøres for at udbedre skaden og sikre at dette ikke sker igen. Jeg har vedhæftet et par fotos der viser udfordringen.
> …
> **Forhold der er anført i tilstandsrapporten i relation til anmeldte**
> Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten.
>
> **Min vurdering af anmeldte forhold**
> Ved besigtigelsen kunne der på opfugtede facadesten konstateres partiel salpeterudslæt primært en meter over terræn. Årsagen til opfugtningen formodes at hidrøre fra fejlplaceret sokkelpap idet denne er anbragt 1-2 skifter under terræn.
>
> Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> …
> **Hvad sker der nu**
> Forinden udbedringen iværksættes og for stillingtagen til den rette udbedringsmetode, bedes du kontakte din murer for åbning af murværket ved sokkel og ca. 1 meter over terræn for inspektion og måling af fugt på isolering og bagmur ca. 3 sten frigøres."

I rapport af 17/1 2018 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

> **"Formål**
> Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:
> - At undersøge skader på mørtelfuger på facademurværk
> - At vurdere årsag til skader på mørtelfuger
> - At fremsætte et udbedringsforslag.
>
> **Bygningsbeskrivelse**
> Der er tale om et enfamilieshus opført i 1978. Huset indgår i en bebyggelse, hvor der er ca. 20 ens huse.
>
> **Modtagne informationer**
> Forsikringstager/ejer af ejendommen har oplyst følgende:
> - Huset er omfuget i 2013.

- Huset er omfuget igen i oktober-november 2016, hvor der er lavet følgende:
  - Fugtsikring af murværk under terræn i form af injicering og tætning af de nederste 3 murværksskifter med produkter fra Skalflex
  - Etableret omfangsdræn
  - Udskiftning af en del beskadigede mursten (de nye sten fremstår lysere end de oprindelige sten)
  - Omfugning af alle facader.

Efter omfugning i 2016 fremstår murværk med mørtelrester/slør på overfladen.

Entreprenøren har oplyst, at der som fugemørtel er anvendt pladsblandet mørtel, bestående af basiscement tilsat en kalktilpasset vådmørtel. Blandingsforholdet er 1 del cement til 8 dele kalktilpasset mørtel.

…

Besigtigelse

…

- Mursten fremstår i varierende grad med mørtelslør og mørtelrester. Se foto 2-3. Elmåleskab er også med mørtelslør. Se foto 4.
- Mørtelfuger forvitrer flere steder. Forvitringerne ses i varierende højder, dog ikke umiddelbart under udhæng eller helt nede ved terræn. Se forsidefoto og foto 5.
- Hvor der er forvitringer, har fugemørtlen en gullig farve i modsætning til fugeoverfladerne uden forvitringer, der i farve varierer fra hvidlige nuancer (udfældninger) til mørkegrå nuancer. Se foto 6. På hvidlige udfældninger kan der konstateres brusning ved påførsel af saltsyreopløsning. Se foto 7.
- Ved påførsel af phenolphthalein kan der i områder på alle facader konstateres rødfarvning. Særligt hvor mørtelfugerne fremstår mørkegrå. Se foto 8-9.
- Stedvist kan der ved at ridse med en mejsel i fugeoverfladen frembringes beskadigelse af fugemørtlen, hvor der ikke umiddelbart er skader i forvejen. Stedvist beskadiges fugemørtlen ikke ved ridsning med mejsel.
- På hjørnet mod sydvest blev fugtsikring ved sokkel undersøgt visuelt. Der ses et mindre område, hvor der ikke umiddelbart ses sort overfladebehandling. Se foto 10.
- På vestsiden kunne der konstateres en utæthed i tagrenden over dør.
- Omfangsdræn er ført til tagbrønden og ligger umiddelbart ved underkant facademurværk under terræn. På østsiden står der vand i tagbrønden i niveau over udløbsrøret fra brønden. Se foto 11.
- Ved døre ligger belægningsstenene ind mod facademurværket. Ellers ligger der granitskærver mod murværket i en bredde på ca. 25 cm.

…

- Ved udtagning af mursten P5 og P6 ses der korrosion på trådbindere. Se foto 12-13.

I forbindelse med den indledende besigtigelse blev der foretaget en rundgang ved et nabohus, hvor der også ses forvitringer på mørtelfuger.

…

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Murværks erfaringer fra andre opgaver kan følgende vurderinger gives:

Skaderne på mørtelfugerne vurderes sammenhængende med følgende:

- Særligt forhøjet saltindhold i murværket
- Dårlige hærdebetingelse for fugemørtlen
- Meget kraftig afsyring.

De hygroskopiske salte kan have følgende afstamning:
- Chloridholdige salte har tidligere været anvendt som frysepunktssænkende middel til mørtel ved vinterbyggeri. Det blev først forbudt med 3. udg. af Murværksnormen i 1984.
- Ifm. opstigende grundfugt trækkes salte fra terræn med op i murværket. En del af saltene udfælder, når fugten fordamper. Der kan således akkumuleres en del salt over årene.

Selvom den opstigende grundfugt minimeres/standses, vil saltene i murværksmaterialerne stadig kunne opløses ved opfugtning og udfældes ved udtørring. Skadesmekanismen er, at der ved udfældning dannes et krystaltryk, hvorved der sker en udvidelse og ved opløsning en sammentrækning. På sigt udmattes materialerne, og der opstår forvitringer. På nuværende tidspunkt må skaderne karakteriseres som værende af æstetisk karakter, og det vurderes, at der er en vis restlevetid for murværket, uden at dets funktion kompromitteres som følge af forvitringer på mørtelfugerne.

Erfaringsmæssigt er mursten på basis af gulbrændende ler mere saltbestandige end mursten på basis af rødbrændende ler, hvorfor det typisk er mørtelfugerne, der forvitrer i gult murværk. At flere af de oprindelige mursten var med forvitringer, bevidner endvidere en kraftig saltbelastning.

Erfaringsmæssigt hærdner kalk ved tilgang af kuldioxid og ved et fugtindhold på mellem ½ og 7 vægt%. Årsagen til den manglende hærdning i dette tilfælde er givetvis sammenhængende med:
- Forhøjet saltindhold, der kemisk opretholder et højt fugtniveau
- Tidspunktet for omfugningen, der er udført i oktober-november, har medført dårlige hærdningsbetingelser for mørtlen
- Kraftig afsyring – chloridbelastning.

Rengøring af murværket vurderes at ligge under niveau for, hvad der er håndværksmæssigt forventelig. Den kraftige afsyring kan principielt delvist stamme fra afsyring i 2013, men det forhold, at mørtelslør/mørtelspild er opstået i forbindelse med seneste omfugning, indikerer, at man givetvis har haft udfordringer med at rengøre murværket, hvorfor der kan være foretaget en kraftigere afsyring end forskriftmæssigt, muligvis ad flere omgange.

Fugemørtlen lægger sig styrkemæssigt op ad en KC 35/65/650 normmørtel, som er forholdsvis stærk, og mørtlen umiddelbart anvendelig i forholdsvis aggressivt miljø. I dette tilfælde har der stedvist ikke været ideelle hærdningsbetingelser for mørtlen som følge af det forhøjede salt/fugtindhold i murværket, hvilket bevirker en noget varierende/stedvis lav styrke.

Utætheden i tagrenden vurderes ikke umiddelbart at have haft nævneværdig betydning for skadesbilledet. Evt. opstemning i brønden mod syd, som følge af en formodet tilstoppet ledning, kan i tilfælde af kraftig nedbør give anledning til, at vandet i brønden stiger og omfangsdrænene oversvømmes. Fugtmålingerne eller skadesbilledet i øvrigt indikerer dog ikke, at dette skulle være tilfældet.

Udbedringsforslag
På basis af ovenstående ses der følgende muligheder:

Omfugning vurderes ikke at gøre den store forskel ift. at undgå yderligere fugeforvitringer som følge af det markant forhøjede saltindhold. Der findes på nuværende tidspunkt ikke kommercielle metoder til at fjerne salte fra murværk.

Umiddelbart foreslås én af følgende tilgange:

1. Partiel omfugning mm.

1. Der foretages omfugning i de områder, hvor der er forvitringer. Afsyring undlades.
2. Ved døråbninger sikres det, at overfladevand ikke ledes til murværket. Eksempelvis ved at føre den eksisterende stengrøft igennem i et lavere niveau og etablere en elefantrist over grøften.
3. Utæthed i tagrende udbedres.
4. Der foretages inspektion af kloakledning fra samlebrønd mod syd ved indkørsel, og evt. skade/tilstopning udbedres.
5. Tøsaltning undlades og er anvendes i stedet grusning.
6. Der sikres mod tilbageløb af regnvand i omfangsdrænene.

Ved denne løsning må man fremadrettet forvente en vis forøget løbende vedligeholdelse ift. hvad der normalvis må forventes.

2. Udskiftning af formur

- Punkterne 2-6 under afsnittet partiel omfugning mm. udføres.
- Formuren fjernes og der opføres en ny formur.
- Hvis det tillades, foreslås det, at der etableres en traditionel pudset sokkel. ... Der påmures eksempelvis letklinkerblokmurværk på den eksisterende sokkel for at hæve denne. Hvis det ikke kan accepteres og der skal være murværk under terræn, så foreslås principperne for denne løsning fulgt: ... Stensengen bevares og evt. kanter/grater på betonsoklen, der giver fald ind mod murværket, fjernes."

Selskabet har i brev af 5/3 2018 til klageren bl.a. anført:

"Med henvisning til ovennævnte, samt TIs rapport vil vi tilbyde dækning som anvist i rapporten som udbedringsforslag 1. Hvor der foretages omfugning, hvor fuger er forvitrede og sikring af 'stengrøft' for at hindre overflade vand i at trænge ind mod facaden under dørene. Øvrige punkter betragtes som vedligeholdelse, hvortil der ikke ydes dækning.

Vi kan således tilbyde dækning til partiel reparation af fuger, hvor de pt. er forvitrede. Ændring af stengrøft ved døre. Mindre beløb til den omtalte ekstra vedligeholdelse, der evt. vil blive påkrævet over tid. Vi afventer pris fra murer på rep. af fuger og stengrøft. Der afsættes kr. 20.000,- kontant til imødegåelse af den evt. ekstra vedligeholdelse af fuger i facadens levetid.

Da der er tale om en tidligere behandlet skade, beregnes ikke ny selvrisiko."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"10. Hvad er en skade?
10.1. 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 bygningernes 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.

…

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

…

11.2. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter 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 10.1.

…

14. Erstatning

…

14.2. Kosmetisk skade

Beskadigelse af kosmetisk art, samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende, er ikke omfattet af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1978 og er overtaget af klageren den 15/5 2008. Han anmeldte den 11/6 2015 til selskabet, at der sås kraftigt saltudtræk på facademure, og at der var skader på en del af murstenene. Selskabets besigtigelseskonsulent anførte i brev af 16/6 2015, at sokkelpap var fejlplaceret og anbragt 1-2 skifter under terræn, og at der var opfugtede facadesten. Selskabet anerkendte at yde forsikringsdækning og har betalt erstatning for etablering af ny fugtspærre ved injicering i murværk og tætning med Skalflex samt for udskiftning af ødelagte mursten. Klageren har herudover betalt for omfugning, udskiftning af yderligere mursten og etablering af omfangsdræn.

Klageren har i efteråret 2017 anmeldt, at der på ny forekommer nedbrydningsskader på murværk. Han har anført, at skaden ikke blev udbedret korrekt i 2015, og han har med henvisning til rapport af 17/1 2018 fra Teknologisk Institut krævet dækning for udskiftning af formur. Klageren har oplyst, at dette vil koste ca. 175.000 kr. eksklusiv moms.

Selskabet har tilbudt at dække en partiel reparation af fuger, hvor de pt. er forvitrede, en ændring af stengrøft ved døre og at afsætte 20.000 kr. kontant til imødegåelse af eventuel ekstra vedligeholdelse af fuger i facadens levetid. Selskabet har oplyst, at det har modtaget et tilbud på ca. 10.500 kr. eksklusiv moms for så vidt angår reparationerne.

Af rapport af 17/1 2018 fra Teknologisk Institut fremgår det, at mursten fremstår i varierende grad med mørtelslør og mørtelrester, og mørtelfuger forvitrer flere steder i varierende højder. Det vurderes, at skaderne på fugerne har sammenhæng med et særligt forhøjet saltindhold i murværk, dårlige hærdebetingelser for fugemørtlen og meget kraftig afsyring. Saltene kan dels stamme fra et frysepunktsænkende middel til mørtel ved vinterbyggeri og dels være trukket med op i murværket fra terræn i forbindelse med opstigende grundfugt over årene. Det anføres, at skaderne på nuværende tidspunkt er af "æstetisk karakter", og det vurderes, at "der er en vis restlevetid for murværket, uden at dets funktion kompromitteres som følge af forvitringer på mørtelfugerne".

Af rapporten fremgår det videre, at der foreslås én af to tilgange. Ved tilgang 1 foretages der en partiel omfugning af murværket, hvor der er forvitringer, mens der ved tilgang 2 foretages en udskiftning af formur. Ud over et af disse tiltag, skal det sikres, at vand ikke ledes til murværk ved døråbninger, der skal udbedres utæthed i tagrende, foretages udbedring af eventuelt tilstoppet kloakledning fra samlebrønd, undlades tøsaltning og sikres mod tilbageløb af regnvand i omfangsdræn. Teknologisk Institut anfører, at der ved tilgang 1 "fremadrettet må forventes en vis forøget løbende vedligeholdelse i forhold til, hvad der normalvis må forventes".

Efter en gennemgang af sagen – herunder rapporten af 17/1 2018 fra Teknologisk Institut og de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på, at selskabet bekoster en udskiftning af formur. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets erstatningsopgørelse grunder sig på en af de tilgange til udbedring, som Teknologisk Institut har foreslået i sin rapport. Selskabet er som

udgangspunkt berettiget til at opgøre erstatningen ud fra den billigste udbedringsmetode, forudsat at denne må anses for håndværksmæssig korrekt og i øvrigt er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Nævnet finder, at visse af de tiltag, som Teknologisk Institut omtaler i rapporten – udbedring af utæthed i tagrende, udbedring af eventuel tilstoppet kloakledning, undladelse af tøsaltning og sikring mod tilbageløb af regnvand i omfangsdræn – ikke kan anses for dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det godtgjort, at det nuværende murværk har en sådan væsentlig nedsat forventet levetid på grund af den anerkendte skade, at dette kan begrunde, at selskabet skal dække en udskiftning af formur. Det, som Teknologisk Institut har anført i rapporten af 17/1 2018, udgør efter nævnets vurdering ikke tilstrækkeligt bevis herfor.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at afsætte 20.000 kr. kontant til imødegåelse af eventuel ekstra vedligeholdelse af fuger i facadens levetid, og at dette efter nævnets opfattelse må forstås således, at selskabet har givet tilsagn om på nuværende tidspunkt at udbetale 20.000 kr. til klageren, som klageren kan benytte fremadrettet til vedligeholdelse af fuger. Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at der 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. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at facaderne fremadrettet vil kræve særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, der går ud over det beløb, som selskabet har givet tilsagn om.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

13. 92431

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand