Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93122:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun overtog ejendommen, der er opført i 2007, den 25/9 2013. Af tilstandsrapport af 20/6 2013 fremgår bl.a.:

"**2. Ydervægge**
2.1 Facader/gavle K1 Gavlen mod vest har mindre revner samt pudsafskalning på gesimsen."

I klageskema af 19/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
I september 2016 konstaterede klager nogle revner i gesimsen på ejendommens vestvendte gavl. Skaden blev anmeldt umiddelbart efter.
…
Den 4. maj 2018 afgav [entreprenørfirma] et tilbud, kr. 47.987,50, på udbedring af de konstaterede skader i gesimsen …
…
Brev af 22. juni 2018 fremlægges som sagens bilag 5. I brevet henvises der til email korrespondance af den 5. juni 2018 mellem klager og sælger af ejendommen, …, som fremlægges som sagens bilag 6. Som det fremgår skete der, i henhold til sælgers oplysninger, en fejl ved opmuringen af huset, idet fugerne 'var blevet våde', som efterfølgende forsøgtes udbedret med pudsning af huset med Scalflex. Dette var ikke blevet oplyst af sælger på salgstidspunktet.

Klager har efterfølgende kontaktet naboerne …, der bekræfter at den østvendte gavl dengang slog voldsomme revner og efter deres udsagn helt eller delvist måtte mures op igen. De fortæller ligeledes at man dengang undrede sig over at et hus muret op i flotte røde sten pludselig skulle pud-

ses. Den vestvendte gavl som nærværende sag drejer sig om, blev ikke om-muret ifølge [naboernes] erindring.
…
Efterfølgende har klager først rekvireret en grundig undersøgelse af murværket på resten af huset ved [entreprenørfirma] og siden fra en uvildig byggesagkyndig, … Undersøgelserne foretaget af [entreprenørfirma] bestod af prøveboringer i fugerne på huset.

Undersøgelserne viste, at skaderne ikke alene kan lokaliseres til gesimsen på den vestvendte gavl, men derimod kan konstateres på hele gavlen.

I den ny-rekvirerede rapport fra den uvildige byggesagkyndige, der kommer til samme konklusion som [entreprenørfirma], står blandt andet: 'Da et murværk som udgangspunkt kan forventes at holde 100 år, er det helt klart at det omhandlende murværk ikke er opmuret efter almindelig dansk byggeskik.'

Den byggesagkyndiges rapport vedlægges som sagens bilag 10.

Udgiften til udbedring af hele gavlen anslås af [entreprenørfirma] til kr. 181.000, hvilket delvist udgør det beløb klager anmoder om dækket af indklagede. Tilbud fra [entreprenørfirma] vedlægges som sagens bilag 11. Dertil kommer at klager har måtte afholde udgift til byggesagkyndig og advokatbistand hvilket også søges helt eller delvist dækket af indklagede, da disse omkostninger havde været unødige hvis indklagede selv havde udført de nødvendige undersøgelser af gavlen efter denne blev bekendt med sælgers forklaring om utilstrækkelig afdækning af murværket under opførelse. Klager beder ankenævnet om at vurdere hvorvidt omkostninger til byggesagkyndig og advokat skal dækkes af indklagede. Faktura fra byggesagkyndig fremlægges som bilag 12. Advokatbistanden er endnu ikke opgjort men beløber sig foreløbigt til 20.000,- kr. …

Indklagede har for nylig foreslået, at denne selv tager prøver og indsender til Teknologisk institut da indklagede bestrider undersøgelserne fra [entreprenørfirma] og den byggesagkyndiges rapport. Klager har imidlertid afvist dette med henstilling til at de nævnte undersøgelser bør foretages af en uvildig byggesagkyndig eller en uvildig konsulent fra Teknologisk Institut og at en sådan bedst udpeges af ankenævnet. Indklagede har nægtet at dække omkostningerne til de foreslåede undersøgelser som skulle udføres af Teknologisk Institut. Email korrespondance mellem klager og indklagede omkring dette fremlægges som sagens bilag 13.

Klager har krævet at undersøgelserne foretages af en uvildig på baggrund af, at indklagede tidligere har tilbageholdt oplysninger om, at indklagede for godt 10 måneder siden selv havde været i kontakt med sælger og var blevet informeret om, at der var opstået problemer med fuger og mørtel under op-muringen af gavlen i 2007. Der henvises igen til mail-korrespondance fra 5. juni mellem klager og sælger i bilag 6, hvor det fremgår at sælger er blevet kontaktet af forsikringen godt et halvt år forinden.
…
Til støtte for den nedlagte påstand, gøres det gældende, at der er skader på murværket på den vestvendte gavl på klagers ejendom … hvilke skader er dækningsberettiget i medfør af den hos indklagede tegnede ejerskifteforsikring, jf. bilag 3., pkt. 3.1.

Det gøres gældende, at skaderne er en følge af mangler ved opførelsen af murværket, idet det samtidig bestrides at skaderne er en følge af manglende vedligeholdelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Dansk Boligforsikring anerkender at vi er dækningsberettiget og dækker omkostningerne til genopførsel eller udførlig reparation af hele vores vestvendte gavl samt dækker omkostninger til byggesagkyndig."

Selskabet har i brev af 15/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører murværksskader på en gavl. Gesimsen på gavlen har revneskader, som Dansk Boligforsikring forligsmæssigt har tilbudt en delvis dækning til. Klager har dog fra naboer/sælger fået oplyst, at der kan være problemer med murværket i hele gavlen, hvorfor der ønskes yderligere dækning. Dansk Boligforsikring har afvist kravet, da der ikke er konstateret skader på gavlen, udover de oprindeligt anmeldte revneskader på gesimsen.

2. Forløb
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 26. september 2016, at der var konstateret skader på den vestvendte gavl lige under taget. Ifølge skadeanmeldelsen blev forholdet erkendt i foråret 2016, bilag A.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 10. oktober 2017 [2016]. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag B.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 3. januar 2017, da det anmeldte forhold ikke vurderedes klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, bilag C.

Klager har dog fastholdt sit krav, og er i den forbindelse fremkommet med forskellige begrundelser for, hvorfor forholdet ikke skulle være korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Klager har således gjort gældende, at selve gavlen skulle mangle stabilitet, hvilket er blevet tilbagevist. Efterfølgende fremkom en byggeteknisk rådgiver med en teori om, at revnerne var opstået som følge af et for lille overlap mellem tagsten og murværk.

Endelig har klager nu fået udarbejdet et notat, som konkluderer, at mørtelfugerne er svage hvorfor hele gavlen bør mures om.

Dansk Boligforsikring har i alt besigtiget ejendommen 4 gange og besigtigelseskonsulenten har til brug for nærværende sag, udarbejdet en oversigt over besigtigelserne, bilag D.

Det er først i juni 2018, at klager gør gældende, at hele gavlen skulle være beskadiget. Indtil dette tidspunkt har der været enighed om, at det var revneskaderne på gesimsen over gavlen, klager ønskede dækket. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 2007. Klager har under 1. besigtigelse oplyst, at der i forbindelse med husets opførelse skulle have været problemer med frostsprængt murværk.

Sælger af ejendommen har overfor Dansk Boligforsikring bekræftet, at det under opførelsen af bygningen var meget dårligt vejr, hvilket bevirkede frostskader på den vestvendte gavl. Disse skader udbedrede mureren efterfølgende.

Gesimsen på den vestvendte gavl bærer præg af tidligere reparationer …
…
I skadeanmeldelsen oplyser klager, at pudsafskalningerne først blev bemærket i foråret 2016, og at det antages, at den meget våde sommer har haft stor indvirkning på huset.

Selvom der i tilstandsrapporten kun nævnes mindre revner og pudsafskalninger, kan anmærkningen ikke forstås sådan, at der ikke skal foretages almindeligt vedligehold på konstruktionerne. Vedligeholdelsen påhviler ejeren af huset, og det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager frem til i dag har forsømt vedligeholdelsen af de anmeldte bygningsdele.

Ved besigtigelsen d. 16. maj 2018 blev det konstateret, at murværket på gesimsen nu er i så dårlig forfatning, at en ommuring vil være den rigtige løsning. Det kan dog ikke anses bevist, at en mindre omfattende reparation ikke havde været tilstrækkeligt, hvis udbedringen var sket i rimelig tid efter klagers overtagelse af ejendommen for 5 år siden.

Klager har ikke ved nogen af selskabets besigtigelser gjort gældende, at der skulle være skader andre steder på gavlmuren end i toppen på gesimsen langs tagkanten. Dansk Boligforsikring har heller ikke på noget tidspunkt registeret sådanne skader, bortset fra nogle ubetydelige afskalninger i vandskuringen (der henvises til fotos).

Hvad der nu har givet klager anledning til, at undersøge/anmelde det ubeskadigede murværk på huset, er ikke helt klart, men det må antages, at det skyldes de ret ukonkrete oplysninger om tidligere frostsprængninger på hele huset, som klager iht. egne oplysninger har fra naboer.

I notatet af 12. oktober 2018 har firmaet [bygningssagkyndig] foretaget en overfladisk undersøgelse af murværket, hvorunder en studsfuge er blevet kradset ud. På trods af at murværket i øvrigt fremstår intakt, har han på grundlag af denne undersøgelse anbefalet hele gavlen ommuret.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent, murer/bygningskonstruktør …, har bl.a. drøftet notatets konklusioner med ingeniør … fra [ingeniørfirma], og denne er enig i, at man ikke ud fra en undersøgelse, som kun består i at kradse i en studsfuge med en ligekærvet skruetrækker, kan afgøre, om styrken i murværket er tilstrækkelig.

Murværk har i mange år traditionelt været opmuret med svag mørtel (dvs. med meget begrænset eller inden tilsætning af cement) uden, at dette har medført, at murværk i ældre huse generelt har dårligere holdbarhed, end nyere murværk, der typisk opmures med stærkere mørtel.

Det afgørende vil være at undersøge, om der er løshed i stenene, og dette er på intet tidspunkt blevet konstateret på den omhandlede gavl. Havde der været tale om løshed i murværket, ville man forvente at se revner i murværket og formentligt også udfaldende fuger. Det er alene ved

overgangen til gesimsen, og på selve gesimsen, at der er konstateret revner og løshed i murværket.

Det er klager, der må sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og det må afvises, at der er foretaget undersøgelser, som er egnede til at fastslå, at gavlen ikke skulle have tilstrækkelig styrke til at kunne opfylde sin funktion.

På trods af, at klager ikke siden overtagelsen i september 2013, har foretaget nogen form for vedligeholdelse af gavlen, fremstår denne forsat intakt og uden skader, når der ses bort fra gesimskanten.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort et skadeforhold på gavlmuren generelt, og det må i øvrigt fastholdes, at klager gennem tilstandsrapporten er blevet advaret om revner og pudsafskalninger på gesimsen på gavlen mod vest."

Klageren har i brev af 21/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede skriver i sit svar at forsikringstager har bevisbyrden, og at man ikke mener vi har løftet den. Det er vores opfattelse, at vi ved at få lavet prøveboringer af professionel murermester på hele huset og ved efterfølgende at få bygningssagkyndig til at undersøge den vestvendte gavl i mere detalje, har gjort hvad der er os muligt, og at resultaterne af undersøgelserne løfter bevisbyrden. Begge konkluderer entydigt, at der er skader på den underliggende mørtel og, at skader af denne slags er fremkommet som følge af mangelfuld afdækning af murværket under opførsel, og deraf fugt og efterfølgende frostskader i fugerne. Begge er også enige om, at skaderne er af en sådan karakter, at de ikke er opstået som følge af mangelfuld vedligeholdelse.

Det er i den forbindelse interessant at bemærke at indklagede i sit svar ét sted mener, at manglende reparation af de små afskalninger, der var på gesimsen ved overtagelsen af huset i 2013 skulle være skyld i at hele murværket revner og mørtlen smuldrer; men længere nede i samme skrift, når det er til indklagedes egen fordel, nu mener, at afskalninger i vandskuringen på muren er ubetydelige:

'Selvom der i tilstandsrapporten kun nævnes mindre revner og pudsafskalninger, kan anmærkningen ikke forstås sådan, at der ikke skal foretages almindeligt vedligehold på konstruktionerne. Vedligeholdelsen påhviler ejeren af huset, og det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager frem til i dag har forsømt vedligeholdelsen af de anmeldte bygningsdele.'

'Dansk Boligforsikring har heller ikke på noget tidspunkt registeret sådanne skader, bortset fra nogle ubetydelige afskalninger i vandskuringen.'

En overfladisk vedligeholdelse med maling og reparation af enkelte revner ville ikke have afhjulpet den underliggende skade, der efter både murermesters og byggesagkyndiges mening vil fortsætte med at trænge igennem år efter år. En overfladisk reparation er netop, hvad vi antager, at sælger har gjort, men efter et par år er den underliggende skade altså igen trængt igennem.

Hvorvidt huset er blevet malet eller ej i nyere tid har efter murermesters mening ingen indvirkning på den underliggende mørtel der holder murstenene sammen. Mørtlen var, i både murermester og byggesagkyndiges vurdering, allerede forvitret kort tid efter husets opførsel. Murermeste-

ren blev i øvrigt spurgt af os i maj 2018, om huset skulle males nu, men mente ikke, at det trænger endnu. På billeder fra ejendomsmægler fra købstidspunktet, som er vedhæftet som bilag 15-18, skimtes en repareret fuge (som der ikke er kommentarer til i tilstandsrapporten) og også de ganske små afskalninger i vandskuringen som er nævnt i tilstandsrapporten som K1.

Vi hæfter os derefter ved at indklagede i maj 2018, efter [taksators] 4. besøg på ejendommen, nu anerkender, at der er skader som ligger ud over hvad vi som køber kunne forvente, se bilag 7 som allerede er fremlagt:

'[Taksator] har efter sin seneste besigtigelse anerkendt, at vejen frem vil være at ommure den beskadigede del af gavlen, og vi anerkender at forholdet/udbedringsmetoden, går ud over, hvad klager måtte forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger og karakteren K1.'

Men man vil ikke anerkende, at vi er dækningsberettigede, og man giver derpå et kulancetilbud der ikke tilnærmelsesvis dækker omkostningerne til reparationen. Under overvejelserne om hvorvidt vi skal tage imod dette tilbud, får vi fra sælger en email (bilag 6), der fortæller, at der var skader på hele husets fuger under opførelsen, og at sælger ikke kan sige om der stadig er fugt under pudsningen/vandskuringen som i øvrigt kun er udført for at afhjælpe skaderne på fugerne, efter sælgers eget udsagn.

Det gør os nervøse, og vi anmelder derfor potentielle skader på hele husets fuger i juni 2018.
…
Derefter får vi selv udført de omtalte prøveboringer der heldigvis (både for os og for indklagede) konstaterer, at skaderne kun er lokaliseret til den vestvendte gavl, men altså rækker ud over gesimsen, og man ser da også tydeligt, at hele den øverste del af murværket er revnet helt over.

Da man stadig ikke vil anerkende at vi er dækningsberettiget, får vi ligeledes udført en undersøgelse og tilstandsrapport fra en byggesagkyndig, der også konkluderer at gavlen er mangelfuldt opført og bør mures om. Men indklagede vil stadig ikke anerkende at vi er dækningsberettiget. Den samlede korrespondance der fører til at vi anmelder sagen hos forsikringsankenævnet er allerede fremlagt og taler for sig selv.

Af yderligere kommentarer til det nærværende skrift fra indklagede kan knyttes følgende:

[Taksator] anerkender i sit notat bilag D, at vi er enige om at gesimsen skal genopføres. Han har talt med en ingeniør der har et forslag om, at man under genopførelsen tjekker for løse sten længere ned ad murværket også, og at man ommurer det, der måtte være nødvendigt. Det er vi som udgangspunkt ikke uenige i, som det også fremgår af den allerede fremlagte korrespondance. Dog skal det her bemærkes at denne ingeniør aldrig har set vores ejendom.

Vi stiller os igen uforstående overfor logikken i, hvordan man kan erkende fra indklagedes side, at der er skader ud over det vi måtte kunne forvente – vi kan endda være enige om en alternativ fremgangsmåde til den foreslået af den bygningssagkyndige – men man vil stadig ikke anerkende at vi er dækningsberettiget?

Det eneste vi ønsker, er at vores gavl bliver lavet så vi trygt kan bo i huset eller sælge huset videre med viden om at det nu er i orden. Om det kræver en hel eller delvis ommuring vil vi lade være op til de professionelle der skal udføre arbejdet.

Til yderligere dokumentation har vi vedhæftet billeder fra ejendomsmægleren taget i sommeren 2013 hvor vi købte huset, som bilag 15-18, samt en række billeder fra 2016 som blev taget i forbindelse med anmeldelsen af skaden som bilag 19-29. Det bemærkes her at vi først bemærker skaden i august 2016 og ikke i foråret 2016 som indklagede angiver. Der forefindes ligeledes en video af gavlen lige efter murstenene er faldet ud af den i maj 2018, hvor man tydeligt kan se, at al mørtel er støv uden nogen form for vedhæftning til murstenene.

Sidst men ikke mindst vil vi gerne igen påpege at [taksator] på ingen af sine 4 besøg har taget hverken prøver, udført prøveboringer, lavet udkradsninger eller trykprøver – men blot har betragtet murværket – og dette menes åbenbart fra forsikringens side at være et bedre grundlag at træffe beslutninger ud fra, end de fysiske undersøgelser vi rent faktisk har fået sagkyndige til at udføre."

Selskabet har i brev af 13/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager skelner ikke klart mellem gavlmuren og gesimsen, og det er selskabets opfattelse, at det vil være formålstjenligt, at de to 'bygningsdele' holdes adskilt, uanset at de fysisk er sammenhængende.

Ad gesimsen
De af klager fremlagte billeder viser udelukkende revner i gesimsen. Det er også hvad Dansk Boligforsikring har konstateret, og det er også kun revner og afskalninger på gesimsen, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring har tilbudt en delvis dækning af udgiften til en ommuring af gesimsen. At der ikke dækkes fuldt ud, begrundes med, at revner og afskalninger er anmærket i tilstandsrapporten og, at klager i en årrække ikke har udført vedligehold, hvorfor forholdet har udviklet sig i klagers ejertid.

Gavlen
Murværket på den vestvendte gavl (bortset fra gesimsen) har ingen skader, bortset fra nogle mindre pudsafskalninger. Klager har gjort gældende, at det skulle være nødvendigt at ommure hele gavlen, men der ikke udført nogen undersøgelser, som er egnede til at afgøre, om der skulle være løshed i murværket, som kan begrunde en ommuring.

Dansk Boligforsikring har kun udført visuelle undersøgelser af gavlen, men da der ikke er set revner, forskydninger eller andet, der indikerer, at gavlmuren ikke skulle have tilstrækkelig styrke, er det selskabets opfattelse, at det er klager, der må sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold."

Til dette har klageren fremsendt brev af 18/3 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Som nævnt utallige gange er to små pudsafskalninger ikke årsag til at murstenene i muren ikke sidder fast – årsagen skal findes i opførelsen af murværket der efter sælgers eget udsagn i email fra juni 2018 fik vand og efterfølgende frostsprængninger. Det ville være at sminke en underliggende skade blot at lappe pudsningen og den ville optræde igen år efter år.
…

> Der har lige fra starten være anmeldt og affotograferet særlig den øverste del af gavlen der har tydelige revner i murværkets fuger hele vejen henover gavlen. Det fremgår af bilag 19-22 som også var med i den oprindelige anmeldelse til Dansk Boligforsikring. Vi har i skrivende stund taget et nyt billede som fremlægges som bilag 30, hvor murværket er fugtigt efter regn – dette tydeliggør yderligere skaderne i selve gavlens murværk.
>
> Vi anerkender som også tidligere anført, at det muligvis ikke er nødvendigt at følge den byggesagkyndigs anbefaling om at ommure hele gavlen, men at en delvis ommuring af de beskadigede dele kan være tilstrækkelig, som også Dansk Boligforsikring selv har anført i deres tidligere skrift."

Hertil har selskabet i brev af 23/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager har fremlagt et nyere billede af gavlen. Selvom billedet er taget ca. 5,5 år efter klagers overtagelse, viser det fremlagte billede ikke skader udover, hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Der ses revner i murværket i gesimsen og mindre pudsafskalninger på gesimsen og på gavlmuren.
>
> Det er ikke selskabets vurdering, at billedet sandsynliggør, at der skulle være problemer med gavlens murværk.
>
> Klager anfører nu også, at man er enig i, at det muligvis ikke er nødvendigt med en fuldstændig ommuring, men at det kan være tilstrækkeligt at ommure beskadiget murværk.
>
> Dansk Boligforsikring anerkender, at man i forbindelse med en ommuring af gesimsen, nødvendigvis også må ommure løst murværk, i det omfang dette måtte forekomme.
>
> Selskabet har kulancemæssigt tilbudt en delvis dækning af en ommuring af gesimsen. Det tilbudte beløb på kr. 30.000, var iht. klagers eget forslag, og med udgangspunkt i en tilbudspris på i alt kr. 47.987,50 vedrørende en ommuring af hele gesimsen.
>
> Såfremt der måtte vise sig løst murværk af betydning således, at tilbudsprisen forøges væsentligt, vil selskabet også være indstillet på at genbesigtige med henblik på en revidering af erstatningsbeløbet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf uddrag gengives i det følgende. Nævnet har bl.a. fået tilsendt police med basis dækning, byggesagkyndigs faktura på 4.520,80 kr. til klageren, klagerens anmeldelse af 5/8 2016, taksators fotos, ejendomsmæglerens fotos og klagerens fotos.

Af taksatorens besigtigelsesnotat af 12/10 2016 fremgår bl.a.:

> "Besigtigelsesdato: 10. oktober 2016
> …
> **Konklusion**

1. Efter hvad FT fortæller, så har hele huset iflg. naboerne været frostsprængt. Revnerne på gesimsen kan godt skyldes frostsprængninger, det er udsat murværk fordi det er placeret højt og ikke får samme varme fra huset som murværket længere nede. Revneskaderne vil udvikle sig, hvis ikke der sker udbedring.
…
Udbedring:
1. Udkrads af fuger og mørtlen mod tagsten, fugning af udkradsede fuger, samt udfyldning med mørtel mod tagsten
…
1. Overslagspris 5.000,00 kr. inkl. moms inkl. rulle stillads"

Af entreprenørfirmas tilbud af 4/5 2018 til klageren fremgår bl.a.:

Ved nærmere undersøgelser af revner i gesims mod vest , har vi konstateret at mørtlen i de under liggende lag er helt forvirret. hvilket gør at murstenene ikke har nogen vedhæftning og kun holdes fast af vandskuringen. Dette skyldes at mørtlen er for hurtig udtørret eller har fået frost under opførelsen . Afhjælpning .: Demontering af tagsten, nedbrydning af gesims samt bortskaffelse af affald. Opmuring af ny gesims inkl. vandskuring med sandmørtel , lægning af nye tagsten i mørtel samt oprydning dette er et overslag da vi ikke 100% kender omfanget af skaden	1	38.390,00	38.390,00
(Momsfrit beløb: **0,00** - Momspligtigt beløb: **38.390,00**)		Subtotal :	38.390,00
		25,00% moms :	9.597,50
		Total DKK :	**47.987,50**

Af sælgerens mail af 5/6 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Huset var engang meningen det skulle ha stået i røde sten, men da fuger sten mv var blevet våde under opmuring, så derfor blev huset pudset med scalflex, måske det stadig er vådt under det skal jeg ikke kunne sige.

Det nok et halvt års tid siden jeg snakkede med en forsikringsmand om det."

10. 93122

I mail af 28/6 2018 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "… har efter sin seneste besigtigelse anerkendt, at vejen frem vil være at ommure den beskadigede del af gavlen, og vi anerkender at forholdet/udbedringsmetoden, går ud over, hvad klager måtte forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger og karakteren K1. Dog skal det bemærkes, at forholdet først anmeldes 3 år efter vores kundes overtagelse af huset, og at vores seneste besigtigelse sker næsten 5 år efter, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. På den baggrund er det vanskeligt at fastslå, i hvilket omfang gavlen var skadet på overtagelsestidspunktet og i hvilket omfang forholdet har udviklet sig, dels frem til anmeldelsestidspunktet, og dels frem til seneste besigtigelse.
>
> Dine klienter har overfor … givet udtryk for, at man ville stille sig tilfreds med en erstatning på kr. 30.000, henset til den tid der gået, og at man jo var klar over, at der var revner og pudsafskalninger på gesimsen, som på et tidspunkt skulle udbedres. En K1 anmærkning fordrer ikke øjeblikkelig udbedring, men den kan på den anden side heller fritage forsikringstager for den almindelige vedligeholdsforpligtelse.
> …
> Jeg kan bekræfte, at vi fortsat vil være indstillet på at forlige sagen iht. dine klienters eget forslag, dvs. med en erstatning på kr. 30.000, men jeg skal med det samme gøre opmærksom på, at jeg ikke vil være indstillet på en yderligere forhøjelse af erstatningen."

Af den bygningssagkyndiges brev af 12/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

> "**Indledning/forudsætninger**.
> [Klageren] kontakter den byggesagkyndige da hun i en periode på to år har haft et murværk, hvor hun har observeret at der er meget porøse fuger. Det omhandlende murværk er bygningens vestlige facade, [klageren] oplyser at den østlige gavl er blevet nedrevet og opmuret på ny, da den østlige gavl havde lignende symptomer da huset stod færdig i 2007, dette har [klageren] fået oplyst af naboen, [klageren] og hendes mand overtog huset i 2013.
>
> Den byggesagkyndige har til opgave at besigtige den vestlige gavl, og komme med en vurdering af murværkets tilstand.
>
> Boligejeren har ikke udbedret murværket da det dækkende forsikringsselskab og boligejeren ikke har kunne blive enig om en aftale om dækning af udgifterne. Den byggesagkyndige har ikke nogen relation til forsikringsselskabet eller boligejeren, den byggesagkyndige er en uvildig part i denne sag. Den byggesagkyndige betragter huset ud fra husets stand og med de fejl og mangler det måtte have.
>
> **Besigtigelse.**
> Huset er opmuret i Rødsten, og efterfølgende vandskuret.
> …
> Der er flere steder på den vestlige gavl hvor vandskuringen er afskallet.
> …
> Den fotograferede studsfuge er udkradset med en ligekærvet skruetrækker, der er ikke brugt hammer, der er heller ikke brugt mange kræfter på at kradse fugen ud …
> …

Ved besigtigelse blev der også kradset hul på murværket hvor der ikke var afskallet vandskuring. Her var studsfugen lidt mere hård, dog var den ikke tilstrækkelig bestandig som en mørtelfuge skal være …
…
Konklusion af de observerede punkter.
Porøse fuger kan skyldes for lidt bindemiddel i mørtelen da denne skulle blandes, for langsom udtørring i forbindelse med at murværket er opmuret på grund af at det ikke har været afdækket ved opmuring.

Da et murværk som udgangspunkt kan forventes at holde 100 år, er det helt klart at det omhandlende murværk ikke er opmuret efter almindelig danske byggeskik. Taget i betragtning at boligejeren oplyser at den østlige gavl er nedbrudt og genopført kort efter at huset stod færdigt i 2007, er det en klar opfattelse at det er den samme murer/sjak der har opmuret hele huset. Hvor ved den vestlige gavl antages at have den samme kvalitet.

Denne konklusion bekræftes af besigtigelse af murværket, ved at bruge let mekanisk kraft med en ligekærvet skruetrækker kan man med lethed kradse de blotlagte fuger ud. Dette er ikke muligt med nyt og sundt murværk.

Mos er ikke skadeligt for murværk, det giver dog en indikation på at murværket er meget opfugtet. Hvis murværket ikke har været afdækket ved opmuring og har fået en del vand efter for eksempel regn, og ikke er udtørret tilstrækkelig, hvorefter det er blevet vandskuret, vil den fugt der var ved opmuringen ikke være kommet ud af murværket.

Murværkets mørtel er ikke af den forventede standard, dette kan betyde at murværket over en årrække vil ende med at skulle opmures igen.

Udbedring af skader.
Taget i betragtning at murværket er 11 år gammelt, vil det ikke være hensigtsmæssigt at murværket repareres, det anbefales at hele murværket på den vestlige gavl, nedbrydes og opmures igen."

Af entreprenørfirmas tilbud af 25/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

Nedbrydning af gavl mod vest samt genopføring			
Opsætning af stillads på gavl mod vest , Demontering af tagsten, Nedbrydning af gavl samt bortskaffelse af affald og brokker. Opmuring af ny gavl med gesims som eksisterende . reetablering af tagsten dere lægges i mørtel . vandskuring af gavl samt nedtagning af stillads	1	134.780,00	134.780,00
Malinge af gavl 2 gange efter genopføring med facade maling	1	10.540,00	10.540,00

(Momsfrit beløb: **0,00** - Momspligtigt beløb: **145.320,00**)	Subtotal :	145.320,00
	25,00% moms :	36.330,00
	Total DKK :	**181.650,00**

Af taksatorens udaterede oversigt over besigtigelser fremgår bl.a.:

"Besigtigelse d. 10.10.2016
Ved besigtigelsen kunne der ses revner i den vestvendte gavl, i den sydvendte gesims. Man kunne også se, at der tidligere havde været lavet udbedringer af fugerne i murværket, og her er det i begge gesimser. Den nordvendte gesims er der ikke revner i. Sporadisk kan der ses mindre afskalninger på murværket. Se notat.

Besigtigelse d. 14.08.2017
Ved besigtigelsen havde FT deres rådgiver … med, og her havde vi en diskussion omkring hvorvidt forholdet skyldes, at tagstenene ikke overalt har et overlæg på 3 cm i forhold til murværket/ gesimsen.
Da man i Danmark har opført huse i hundredvis af år, hvor tagstenene ligger glat med murværket, så er det ikke en sandsynlig årsag til revnerne i gesimsen. Vi blev enige om at FT sørger for opstilling af stillads, så der er mulighed for at besigtige forholdet omkring gavlens revner og afslutning omkring tagfladen.

Besigtigelse d. 07.11.2017
Ved besigtigelsen var FT … samt deres murermester ...
FT … havde inden mødet udtalt, at hun ville have udtaget analyser af fugerne på gavlen.
FT`s murermester stillede tvivl omkring forholdet ved fugerne, om de var trykket rigtigt ved opmuringen/fugningen. Ligeledes havde han en kommentar om, at den vandskuringsmørtel der var blevet brugt, var udført med/i sandmørtel. Man vandskurer også med sandmørtel, også efter at der er kommet nye produkter til nu, så det kan ikke betragtes som en fejl.
I forbindelse med denne besigtigelse, har jeg haft en samtale med sælger af ejendommen … og han fortæller, at opførelsen af ejendommen skete i utroligt dårligt vejr, og at den murer som stod for opmuringen, ikke sørgede for ordentlig afdækning af murværket på denne gavl, hvilket forårsagede frostskader på gavlen, som murene senere udbedrede.
Sælger fortalte også, at han har været forbi ejendommen, og havde observeret at ejendommen ikke havde/var blevet malet, hvilket han havde fået af vide skulle ske hvert 4 til 7 år.

Besigtigelse d. 16.05.2018
Ved besigtigelsen var der opstillet stillads, og her havde FT … selv ville påbegynde reparation af gavlen (hvad hun fortalte ved besigtigelsen)
FT fortalte, at hun ville udkradse murværket omkring de defekte fuger, og så nærmest faldt der en del mursten ud af gesimsens murværk.
Ved undersøgelsen af murværket kunne det konstateres at mørtlen ikke var fast, hvilket indikerer, at der har været frost i det opmurede murværk, hvilket kan forklare revnerne i murværket i gesimsen. Revnerne har stået åbne i snart 5 år efter, at tilstandsrapporten blev udarbejdet, og forholdet er derfor forværret. Jeg mener gesimsen må mures om.

Vedr. Notat fra ingeniørfirmaet ...

Bygningskonstruktør, [den bygningssagkyndige], fra firmaet har udført det tilsendte materiale.
Det anføres, at naboer ifølge [klageren] har oplyst, at den modsatte gavl (den østlige gavl) har været nedrevet eftersom den skulle have haft de samme symptomer som den vestlige.
Har dog talt med sælger … og han fortæller at dette ikke er rigtigt. Den eneste gavl der er blevet udført reparation på, er den nu anmeldte gavl (vestvendte)
[Den bygningssagkyndige] har undersøgt murværket ved at kradse i en studsfuge med en skruetrækker. Jeg vurderer dog ikke at denne 'undersøgelsesmetode' er tilstrækkelig til at drage konklusioner om murværkets generelle tilstand. Dette kan ligeså godt være spørgsmål om, at der er enkelte studsfuger, som ikke er fyldte.
Har konfereret notatet med ingeniør …, som udtaler, at det afgørende vil være, om der er løse sten. Dette vil typisk vise sig ved revner i fugerne, hvilket kun er konstateret på gesimsen. Hvis der evt. opstår problemer med fugerne, vil det som regel være tilstrækkeligt at fuge om, helt eller delvist.
Murværket på gavlen (bortset fra gesimsen) fremstår intakt og uden revner, og på den baggrund savner det mening at foreslå det hele ommuret. Det ville [den bygningssagkyndige] næppe heller foreslå, hvis ikke der havde været tale om en forsikringssag.
Vi er allerede enige om, at gesimsen skal ommures, og i forbindelse med dette arbejde, vil man naturligt sikre sig, at der er sammenhæng i det underliggende murværk, før gesimsen genmures. Viser der sig løse sten under gesimsen, må disse fjernes indtil man når til fast murværk. Det vil være den normale fremgangsmåde."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.13 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.
…
3.6 Ved dækningsberettigende forhold i dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
…
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

Ankenævnet *for* Forsikring

14. 93122

Nævnet udtaler:

Det forsikrede hus er opført i 2007 og er overtaget af klageren den 25/9 2013. Hun anmeldte den 26/9 2016, at der var revner på den vestvendte gavl lige under taget. Selskabet har foretaget besigtigelser den 10/10 2016, 14/8 2017, 7/11 2017 og 16/5 2018 og har kulancemæssigt anerkendt delvist at dække en ommuring af gesimsen under gavlen med 30.000 kr.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække omkostningerne til genopførelse eller udførlig reparation af hele den vestvendte gavl. Hun har modtaget et tilbud på udskiftning af gesims for 47.987,50 kr. og et tilbud på udskiftning af hele gavlen for 181.650 kr. Hun ønsker også, at selskabet skal dække hendes omkostninger til byggesagkyndig og advokat forud for indbringelse af sagen for nævnet, og hun har fremsendt faktura på 4.520,80 kr. fra den byggesagkyndige og foreløbigt opgjort sin udgift til advokat til 20.000 kr.

Klageren har blandt andet anført, at hun har rekvireret en grundig undersøgelse af murværket fra et entreprenørfirma, og at prøveboringer i fugerne har vist, at skaderne ikke alene kan lokaliseres til gesimsen på den vestvendte gavl, men kan konstateres på hele gavlen. Hun har henvist til, at både den byggesagkyndige og entreprenørfirmaet har konkluderet, at der er skader på den underliggende mørtel som følge af mangelfuld afdækning af murværket under opførelsen af huset med deraf følgende fugt og frostskader i fugerne. Hun har anført, at det muligvis ikke er nødvendigt at følge den byggesagkyndigs anbefaling om at ommure hele gavlen, men at en delvis ommuring af de beskadigede dele kan være tilstrækkelig.

Selskabet har afvist at dække en nedrivning og genopførelse af hele gavlen. Selskabet har blandt andet anført, at det kun har konstateret revner i gesimsen i den vestvendte gavl, og at gavlen i øvrigt ikke har skader bortset fra mindre pudsafskalninger. Selskabet har også anført, at der ikke er revner, forskydninger eller andet, der indikerer, at gavlmuren ikke skulle have tilstrækkelig styrke.

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt 30.000 kr. til en delvis dækning af en ommuring af gesimsen med udgangspunkt i tilbuddet på 47.987,50 kr. og har anført, at hvis der måtte vise sig løst

murværk, så tilbudsprisen forøges væsentligt, vil det også være indstillet på at genbesigtige med henblik på at revurdere erstatningsbeløbet. Selskabet har anført, at det kun har tilbudt en delvis dækning af udgiften til en ommuring af gesimsen, idet revner og afskalninger er anmærket i tilstandsrapporten, og klageren i en årrække ikke har udført vedligeholdelse af gesimsen, hvorfor det anmeldte forhold har udviklet sig.

Af klagerens bygningssagkyndiges brev af 12/10 2018 fremgår det, at "ved at bruge let mekanisk kraft med en ligekærvet skruetrækker kan man med lethed kradse de blotlagte fuger ud. Dette er ikke muligt med nyt og sundt murværk … Murværkets mørtel er ikke af den forventede standard, dette kan betyde at murværket over en årrække vil ende med at skulle opmures igen … Taget i betragtning at murværket er 11 år gammelt, vil det ikke være hensigtsmæssigt at murværket repareres, det anbefales at hele murværket på den vestlige gavl, nedbrydes og opmures igen".

Selskabets taksator har i et notat anført, at "[klagerens bygningssagkyndige] har undersøgt murværket ved at kradse i en studsfuge med en skruetrækker. Jeg vurderer dog ikke at denne 'undersøgelsesmetode' er tilstrækkelig til at drage konklusioner om murværkets generelle tilstand. Dette kan ligeså godt være spørgsmål om, at der er enkelte studsfuger, som ikke er fyldte. Har konfereret notatet med ingeniør …, som udtaler, at det afgørende vil være, om der er løse sten. Dette vil typisk vise sig ved revner i fugerne, hvilket kun er konstateret på gesimsen. Hvis der evt. opstår problemer med fugerne, vil det som regel være tilstrækkeligt at fuge om, helt eller delvist. Murværket på gavlen (bortset fra gesimsen) fremstår intakt og uden revner, og på den baggrund savner det mening at foreslå det hele ommuret. Det ville [klagerens bygningssagkyndige] næppe heller foreslå, hvis ikke der havde været tale om en forsikringssag. Vi er allerede enige om, at gesimsen skal ommures, og i forbindelse med dette arbejde, vil man naturligt sikre sig, at der er sammenhæng i det underliggende murværk, før gesimsen genmures. Viser der sig løse sten under gesimsen, må disse fjernes indtil man når til fast murværk. Det vil være den normale fremgangsmåde".

16. 93122

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår også af pkt. 3.6, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigende skader på ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er er bevist, at der er revner eller løse mursten i gavlmuren neden for gesimsen, eller at gavlmurens bæreevne, holdbarhed eller funktion i øvrigt er nedsat som følge af mangelfulde forhold ved fuger eller mursten. På de fremsendte fotos af den vestlige gavlmur ses der efter nævnets vurdering ikke nævneværdige skader på fuger generelt på gavlen. Der er endvidere ikke foretaget tekniske analyser af mørtelfugernes styrke og sammensætning.

Nævnet finder derfor, at klageren ikke har bevist, at gavlen i sin helhed har skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække ommuring eller reparation af hele gavlen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder angående sælgers oplysninger om, at der ved opførelsen af huset var mangelfuld afdækning af murværket, så der skete opfugtninger og frostskader, kan ikke føre til andet resultat.

For så vidt angår skaderne på gesimsen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt at dække en del af udgiften til ommuring af gesimsen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at gavlen mod vest har mindre revner samt pudsafskalning på gesimsen. Omkostninger, som klageren alligevel ville skulle afholde til udbedring af forhold

nævnt i tilstandsrapporten, kan ikke kræves dækket af forsikringen. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt skader ved gesimsen ca. tre år efter overtagelsen af huset, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at klageren har foretaget vedligeholdelse af gesimsen i den mellemliggende periode for at imødegå en udvikling i skaderne.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til den bygningssagkyndige, som ikke ses at have bidraget nævneværdigt til afklaring af skader, der er dækket af forsikringen.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at advokatens arbejde har været nødvendigt for at fremsætte krav mod selskabet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen