Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2019 blev i sag nr. 93420:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1955 – den 1/10 2016. I klageskema af 8/2 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> **Skade 1 vedr. porøse, udfaldene og nedbrudte fuger samt murbiangreb (skadesnr. … og …)**
>
> Sagsforløb:
> Vi overtog huset den 1. oktober 2016. Primo maj 2018 konstaterer vi stor aktivitet af bier rundt om vores hus, som vi desværre finder ud af er murbier. Murbierne flyver ind og ud af fugerne i murværket samt i cellestenene over vinduerne. Vi undersøger derfor fugerne nærmere og kan konstatere, at fugerne i murværket mange steder er porøse, udfaldene og nedbrudte.
>
> Vi har tegnet en ejerskifteforsikring med 10 årig udvidet dækning hos Frida, jf. bilag 1.
>
> Frida har anerkendt at der er tale om en dækningsberettiget skade, og Frida har senest tilbudt os et erstatningsbeløb på DKK 26.250 kr., jf. bilag 2. Efter at have konsulteret flere murermestrer og [en sagkyndig], er vi dog ikke enige i Fridas vurdering af skadens omfang (25 m2 murværk), Fridas vurdering af, hvorledes skaden skal udbedres (pletfugning) og størrelsen på Fridas tilbudte erstatningsbeløb.
>
> Nedenfor følger en kronologisk oversigt over sagsforløbet, der bl.a. involverer besigtigelser foretaget af en byggeteknikker, en murer og en bygningskonsulent fra Frida:
>
> 14. maj 2018: Vi anmelder skaden til Frida (se nedenfor ift. anmeldelsestidspunktet).

30. maj 2018: Frida sender en byggeteknikker ud for at besigtige de anmeldte skader. Vi bemærker særligt, at Fridas byggeteknikker i) ikke besigtigede huset hele vejen rundt og ii) ikke medbragte stige, således at han kunne besigtige det øverste murværk. Alene af den årsag har han således ikke kunne vurdere skadens reelle omfang.
1. juni 2018: Allerede dagen efter at Fridas byggeteknikker har besigtiget den anmeldte skade, sender Frida en standardskrivelse, hvor de afviser at dække den anmeldte skade.
…
9. juli 2018: Frida tilbyder at sende en murer, de samarbejder med, ud for at klarlægge omfanget af den anmeldte skade.
12. juli 2018: Vi accepterer Fridas tilbud om at sende en murer ud for at vurdere omfanget af den anmeldte skade. Vi fremhæver bl.a. over for Frida, at vi går ud fra, at vi vil modtage et fyldestgørende besigtigelsesnotat fra deres murer, hvilket vi ikke får, se nedenfor.
2. august 2018: Fridas murer kommer ud for at besigtige skadens omfang. Vi bemærker særligt, at mureren – i lighed med Fridas byggeteknikker, der oprindeligt besigtigede skaden – ikke medbragte stige, så han kunne besigtige det øverste murværk. Mureren oplyser i øvrigt over for Frida, at han har besigtiget alle huset facader sammen med os, hvilket ikke er korrekt.
22. august 2018: Frida fremsender erstatningstilbud på DKK 19.375 Kr. inkl. moms. De henviser i den forbindelse til, at deres murer har oplyst følgende til Frida: 'Pt er der mange områder som er ramt af bierne, måske 40 - 50 m2 ialt og halvdelen af disse m2 er særligt hårdt ramt, bla carporten og den ene gavl', jf. bilag 3. På trods heraf skriver Frida til os, at de kun vil tilbyde dækning for de områder, der er særligt hårdt ramt, altså de 25 m2. Vi hæfter os særligt ved: (i) Fridas murers meget upræcise vurdering af omfanget af murbiangrebet '…. Måske 40-50 m2'. (ii) at det ikke er angivet, hvor på huset/garagen, Fridas murer har lokaliseret de 'måske 40-50 m2', der er ramt af murbier. (iii) at Fridas murer alene har forholdt sig til en del af den anmeldte skade, nemlig murbiangrebet, og altså ikke til de porøse, udfaldene og nedbrudte fuger. (iv) at Frida alene tilbyder at dække halvdelen af de m2, som Fridas murer har oplyst, er angrebet af murbier, hvilket jo betyder, at vi ift. murerens opgørelse så står tilbage med 25 m2 murværk, der forsat er angrebet af murbier. Vi er i øvrigt uenige i Fridas murers opgørelse af det antal m2, der skulle være angrebet af murbier, ligesom mureren undlod at vurdere fugernes generelle tilstand, hvorfor vi selv tog kontakt til to murerfirmaer. Vi bemærker i øvrigt, at det var tydeligt, at mureren ikke havde erfaring med murværk, der er angrebet af murbier, herunder hvordan man kommer problemet med murbier til livs.
4. – 10. september 2018: Vi tager kontakt til to murerfirmaer for at få uvildige vurderinger af skadens omfang, hhv. [murer 1] og [murer 2], …
5. september 2018: [Murer 2] tager egenhændigt kontakt til Frida, da han er meget uenig i Fridas murers vurdering af skadens omfang. [Murer 2] foreslår Frida at foretage en fælles besigtigelse på vores adresse. Frida indvilliger i dette og vil sende deres bygningskonsulent.
5. oktober 2018: Møde med Fridas bygningskonsulent, der præsenterer sig som Fridas 'konfliktmægler', og [murer 2] på vores adresse. På besigtigelsen bekræfter Fridas bygningskonsulent, at murværket er angrebet af murbier og konstaterer at omfanget er større end oprindeligt vurderet af Fridas murer, samt at fugerne i murværket er porøse, udfaldene og nedbrudte.
8. oktober 2018: Fridas bygningskonsulent sender en mail til os, hvor han bl.a. skriver 'Indledningsvis har givet tilbud om udbedring på ca. 25 m2. Vi vil dog efter min besigtigelse tilbyde, at udkradse de fuger omkring flyvehullerne som er ramt af murbier, og herefter foretage ny fugning.' Fridas bygningskonsulent beder os derfor om at indhente et tilbud fra vores egen murer (…) på udbedring af murbiangrebet og sende det til ham. Fridas bygningskonsulent nævner dog intet i hans mail om de porøse, udfaldene og nedbrudte fuger i murværket, som han ellers bemærkede overfor os på besigtigelsen.

27. oktober 2018: Vi sender tilbud fra [murer 2], jf. bilag 4 på udbedring af murbiangrebet samt de porøse, udfaldene og nedbrudte fuger til Fridas bygningskonsulent. I samme forbindelse gør vi bl.a. Fridas bygningskonsulent opmærksom på, at vi ikke er enige i, at delvis omfugning af facader, der er angrebet af murbier, vil løse problemet med murbier men blot vil flytte problemet til andre dele af facadestykkerne, samt at han i mailen slet ikke har omtalt fugernes generelle tilstand, hvilket er en væsentlig del af den anmeldte skade (se nærmere nedenfor).
…
17. december 2018: Fridas kvalitets- og klageafdeling meddeler, at de fastholder deres oprindelige afgørelse om at dække omfugning af 25 m2 (uagtet at Fridas bygningskonsulent tidligere har meddelt, at han vurder, at omfanget er større), men at vi kan se bort fra afskrivningen i Fridas oprindelige erstatningsopgørelse, hvorfor det tilbudte erstatningsbeløb nu udgør 26.250 kr. Erstatningsbeløbet omfatter tilsyneladende fortsat kun udbedring af murbiangrebet og altså ikke udbedring af de porøse, udfaldene og nedbrudte fuger i murværket.

Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten:
I tilstandsrapporten af 18. marts 2016, litra A., punkt 2.1, jf. bilag 5, fremgik følgende med karakteren K2: 'Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket, se f.eks. ved hovedtrappe. Note: Stærkt nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostskader samt angreb af murbier.' Dette punkt 2.1 i tilstandsrapportens litra A udgik imidlertid ved allonge 1 af 23. juni 2016, jf. bilag 5, og vi forventede derfor, at fugerne var udbedret.

Fridas byggeteknikker bekræfter imidlertid ved hans besigtigelse den 30. maj 2018, at fugerne ikke er udbedret, og at der endvidere flere steder er angreb fra murbier. Fridas byggeteknikker skriver bl.a. følgende i hans rapport: 'Der er murbier samt pletvis porøse fuger, flere steder i det udvendige murværk… Forholdet står i tilstandsrapporten, og er efterfølgende fjernet i en allonge. Forholdet er bare ikke udbedret' jf. bilag 6.

Karakteren K2 beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Der er derfor tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere bemærkes, at vi naturligvis havde krævet, at forholdet blev udbedret eller et forholdsmæssigt nedslag i købesummen til udbedring heraf, hvis punktet ikke fejlagtigt var udgået ved allonge 1.

Ankenævnet for Forsikring lægger i flere afgørelser vægt på, hvad klager må forvente på baggrund af 1) oplysninger i tilstandsrapporten og 2) husets alder.

Ad 1) Som nævnt ovenfor udgik punktet omkring porøse og udfaldene fuger i tilstandsrapporten ved allonge 1. Allongen korrigerer tilstandsrapporten og konsekvensen er derfor, at forholdet omkring porøse og udfaldene fuger ikke anses for oplyst i tilstandsrapporten. Ifølge Fridas byggeteknikker er forholdet dog ikke udbedret, og forholdet burde derfor ikke være udgået af tilstandsrapporten. Herudover nævner tilstandsrapporten ikke, at murværket flere steder er angrebet af murbier, selvom Fridas byggeteknikker har konstateret dette i hans rapport.

Ad 2) Som bekendt nævnes forhold som er almindelige for huse af tilsvarende alder og type ikke i tilstandsrapporter. Da de porøse og udfaldene fuger oprindeligt er beskrevet i tilstandsrapporten (og endda med karakteren K2) betyder dette, at fugernes tilstand ikke er almindelig for huse af tilsvarende alder og type. Med hensyn til angreb fra murbier bemærkes i øvrigt, at [en sagkyndig]

ved konkret forespørgsel har oplyst, at angreb fra murbier ikke er forventeligt uanset husets alder.

Anmeldelsestidspunkt:
Til Ankenævnet for Forsikrings orientering bemærker vi for god ordens skyld, at vi anmelder skaden til Frida ca. 1,5 år efter, vi overtog huset, fordi det først er på dette tidspunkt, at vi kan konstatere skaden. Der er alment kendt, at murbier kun er aktive omkring murværk i maj/juni måned, hvor de lægger pubber. Vi overtog huset den 1. oktober 2016. Dvs. første gang vi har mulighed for at konstatere murbier er i maj/juni måned 2017. På dette tidspunkt får vi imidlertid lagt nyt tag og isat nye vinduer, og huset var derfor omkranset af stillads. Dette er årsagen til, at vi ikke opdagede murbierne i foråret 2017. Derfor konstaterer vi først murbier i maj/juni måned 2018, hvor vi kan færdes omkring huset, og som oplyst indgiver vi skadesanmeldelse til Frida den 14. maj 2018. Dvs. selvom vi anmelder forholdene ca. 1,5 år efter vi overtog huset, har murbierne altså kun været aktive én gang siden vi overtog huset (nemlig i foråret 2017), og på dette tidspunkt har vi som nævnt ikke haft mulighed for at konstatere murbiernes tilstedeværelse. Som det fremgår ovenfor har indholdet af tilstandsrapporten i øvrigt ikke givet os anledning til at undersøge fugerne i murværket på et tidligere tidspunkt.

Skaden og dens omfang:
Fugerne i murværket er flere steder meget porøse, udfaldene og stærkt nedbrudte, se fotos vedlagt som bilag 7-9. Herudover er fugerne i murværket flere steder hårdt angrebet af murbier – særligt fugerne i facaderne/gavlene mod sydvest og sydøst, skorstenspiben, garagen og til dels facaden/gavlen mod nord. Frida har selv konstateret murbiangreb og porøse fuger i murværket ved diverse besigtigelser og i mailkorrespondancen, og forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, jf. ovenfor. Vi henviser i øvrigt til tilbuddet fra [murer 2], jf. bilag 4, hvor [murer 2] har redegjort for skadens omfang samt korrekt udbedringsmetode.

I forhold til omfanget af murbiangrebet kan det oplyses, at der på et tilfældigt område på ca. 1 x 1 meter på den sydøst vendte gavl er over 20 murbihuller, se fotos vedlagt som bilag 10, hvilket ikke kan betegnes som partielle flyvehuller, som Frida bl.a. hævder. Fridas opfattelse af, at flyvehullerne alene er partielle skyldes muligvis, at Frida ikke på noget tidspunkt har foretaget en grundig gennemgang af facaderne, herunder anvendt stige, selvom omfanget let kan konstateres. Selvom Frida på deres første besigtigelse konstaterer, at fugerne i murværket er porøse og nedbrudte 'glemmer' Frida at forholde sig til dette i deres efterfølgende sagsbehandling og i deres erstatningsopgørelse, selvom fugernes dårlige tilstand er en væsentlig del af den anmeldte skade og årsagen til murbiangrebet, hvilket vi gentagne gange har fremhævet overfor Frida.

Som det fremgår af tilbuddet fra [murer 2], jf. bilag 4, er det hans vurdering, at der skal ske fuld omfugning af de facader, der er angrebet af murbier for at komme problemet med murbier til livs, da murbierne ellers blot vil angribe øvrige dele af facaderne. Som nævnt ovenfor har vi konsulteret endnu et murerfirma, [murer 1], der ligesom [murer 2], mener, at der skal fuges i hele facadestykker ved udbedring af murbiangrebet i vores murværk, da delvis omfugning blot vil flytte problemet til andre dele af facadestykkerne. [Murer 1] har bl.a. skrevet følgende til os: 'For at løse de omfattende problemer med murbier, anbefales det omfuge de ramte facader og skorsten. Der fuges hele facadestykker ved udbedring af murbier, da delvis omfugning blot kan flytte problemet længere ned af facadestykket'.

Vi har herudover drøftet problemstillingen med [en sagkyndig] der, ligesom de to murerfirmaer, fastslår, at der skal fuges i hele facadestykker, når murværket er angrebet af murbier, da partiel omfugning blot vil betyde, at murbierne på sigt vil angribe de ikke omfugede dele af facaderne. Dette fremgår netop også af byg-erfa 21, som foreskriver, at der skal ske omfugning af svage fuger i murværk, som allerede har vist sig at kunne angribes af murbier, og at alt udvendigt murværk skal omfuges, når fugerne er både svage og nedbrudt af murbier. Flere steder i husets murværk mod sydøst og sydvest ses gamle reparationer i de vandrette fuger på ca. 2-3 cm, hvilket højst sandsynligt er reparationer af gamle murbihuller, og som blot understøtter, at partiel omfugning/pletfugning ikke vil være en holdbar løsning på mubiangrebet, se som eksempel foto vedlagt som bilag 11. Vi henviser i øvrigt til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 85440, hvor Ankenævnet for Forsikring fastslår, at murbiangreb i porøse fuger medfører en nærliggende risiko for skade, og hvor der også omfuges i hele facader, for at sikre at problemet med murbier afhjælpes helt. I øvrigt vil partiel omfugning/pletfugning betyde, at huset kommer til at fremstå med omfattende og udtalte farveforskelle/plettede og således med et utilfredsstillende udseendende.

Herudover er fugerne i murværket flere steder meget porøse, udfaldene og stærkt nedbrudte, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og frostskader samt fortsatte angreb fra murbier, såfremt der ikke foretages omfugning. Som det også fremgår af tilbuddet fra [murer 2], jf. bilag 4, er fugerne i murværket i dårligere stand end hvad man kan forvente, hvorfor der alene af denne årsag skal ske omfugning af facaderne, for at forhindre vandindtrængning og frostskader. Dette understøttes af, at fugernes generelle tilstand oprindeligt var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, som fejlagtigt udgik ved allonge 1. Igen bemærkes, at Fridas byggeteknikker i hans rapport, jf. bilag 6 konstaterer, at der er porøse fuger flere steder i det udvendige murværk, som ikke er udbedret, selvom forholdet er udgået ved allonge 1 til tilstandsrapporten.

Herudover lever der murbier i cellestenene over vinduerne i huset, hvilket let kan konstateres, se foto vedlagt som bilag 12, hvoraf det ses, at murbierne har lukket flere af cellerne efter sig. Frida har valgt at behandle murbiangrebet i cellestenene som en separat skade med selvstændigt skadenummer, hvilket vi ikke er enige i. Frida har i øvrigt skrevet, at de vil betale for, at en murer undersøger cellestene nærmere, hvilket vi dog ikke mener er nødvendigt, da tilstedeværelsen af murbier umiddelbart kan konstateres, hvilket [murer 2] allerede har gjort. Ifølge [murer 2] skal cellestenene lukkes, jf. bilag 4, da der ellers fortsat vil leve murbier i cellestene, som vil tiltrække murbier til det øvrige murværk, og fordi murbierne vil kunne grave sig ind i fugerne over cellestenene, da der i forbindelse med omfugning kun udkradses ca. 2,5 cm. og cellestenene er ca. 10 cm brede.

<u>Sammenfatning:</u>
Frida har anerkendt, at der er murbiangreb i husets murværk, herunder skorstenspiben, samt garagens murværk. Herudover har Frida anerkendt, at fugerne i murværket flere steder er porøse. I den forbindelse bemærker vi følgende: (i) Frida baserer deres erstatningstilbud på baggrund af deres murers meget overfladiske og upræcise vurdering af skadens omfang, jf. murerens udtalelse 'Pt er der mange områder som er ramt af bierne, måske 40 - 50 m2 ialt og halvdelen af disse m2 er særligt hårdt ramt, bl.a. carporten og den ene gavl'. På trods heraf vil Frida kun tilbyde dækning for de områder, der er særligt hårdt ramt, altså de 25 m2. (ii) Frida har ikke oplyst, hvor på huset/garagen de 'måske 40-50 m2', der er angrebet af murbier, findes, og hvorfor Frida kun vil dække halvdelen af disse m2 (hvilket betyder, at vi som minimum står tilbage med 25 m2, der er angrebet af murbier, og som Frida ikke vil dække) (iii) Vi undrer os over, at Frida ser bort fra deres egen bygningskonsulents/'konfliktmæglers' vurdering af, at udbedring af de 25 m2 ikke er til-

strækkeligt. (iv) Vi ikke enige i Fridas vurdering af skadens omfang, og vi mener, at der er langt flere m2, hvor fugerne er porøse, udfaldene og nedbrudte samt angrebet af murbier, og vi henviser igen til tilbuddet fra [murer 2], jf. bilag 4. (v) Vi er ikke enige i, at partiel omfugning/pletfugning er den korrekte måde at udbedre murbiangreb på. To uafhængige murerfirmaer, [en sagkyndig], byg-erfa 21 samt Ankenævnet for Forsikring (sag nr. 85440) fastslår, at der skal omfuges i hele facadestykker ved udbedring af murbiangreb. (vi) Cellestene skal lukkes som en del af udbedring af murbiangrebet. (vii) Det er uklart for os, om Frida har anerkendt de generelt porøse, udfaldene og nedbrudte fuger som en dækningsberettiget skade, og dermed om det tilbudte erstatningsbeløb også omfatter udbedring heraf.

Skade 2 vedr. ulovlig sokkel/fundament på hus og tilbygning samt forkert konstrueret stenterrasse (skadenr. …)

Sagsforløb:
Vi overtog huset den 1. oktober 2016. Medio juni 2018 havde vi besøg af en anlægsgartner, der skulle give tilbud på at omlægge flisebelægningen på vores stenterrasse. Anlægsgartneren udtrykte imidlertid bekymring ift. at stenterrassen er anlagt for højt i forhold til soklen/fundamentet på vores hus og tilbygning, og at hældningen på stenterrassen er forket og giver risiko for vandindtrængning/fugtproblemer, da stenterrassen flere steder har fald direkte ind mod husets og tilbygningens sokkel/fundament. Vi konsulterede herefter en bygningsingeniør, der bekræftede anlægsgartnerens bekymring.
…
Frida afviser af flere omgange at dække skaden med henvisning til, at skaden hverken er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning eller ejerskifteforsikringens udvidede dækning, hvilket vi ikke er enige i.

Nedenfor følger en kronologisk oversigt over sagsforløbet:
1. juli 2018: Vi anmelder skaden til Frida.
20. juli 2018: Frida sender en byggeteknikker ud for at besigtige den anmeldte skade. Fridas byggeteknikker konstaterer bl.a. følgende i hans rapport: 'Der er i den ene ende af huset ved tilbygning ingen sokkel og andre steder kun ca. 3 cm sokkel. Der er ligeledes forkert fald på fliseterrassen ved tilbygningen'. Og videre 'Stenterrasse sænkes', jf. bilag 13.
21. juli 2018: Allerede dagen efter, at Fridas byggeteknikker har besigtiget den anmeldte skade, sender Frida en standardskrivelse, hvor de afviser at dække skaden. Som begrundelse for at afvise dækning af skaden skriver Frida blot, at forholdet ligger uden for fundamentet, og at forholdet derfor ikke kan være omfattet af basisdækningen. Frida skriver videre, at fordi der ikke kan konstateres nogen skader på bygningen, er skaden heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.
…
23. august 2018: Frida afviser endnu engang at dække skaden. Frida fastholder, at skaden ikke hører under basisdækningen, idet der er tale om et forhold uden for fundaments kant, og at de derfor alene tager stilling til om den tegnede udvidede dækning kan aktiveres, hvilket de endnu engang kommer frem til, at den ikke kan.
…
17. december 2018: Fridas kvalitets- og klageafdeling oplyser, at de er enige med os i, at stenterrassen ligger for højt. Frida afviser dog, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, da Frida mener, at ulovligheden ikke vedrører beboelsesbygningen, men forhold uden for bygningen, hvorfor Frida afviser at dække skaden under forsikringens udvidede dækning. Frida afviser også at

dække skaden under forsikringens basisdækning med henvisning til, at stenterrassen er et forhold uden for bygningen, og at forsikringen kun omfatter ejendommens bygninger.
11. januar 2019: Vi skriver endnu engang til Fridas kvalitets- og klageafdeling for at forklare dem faktum i sagen/hvorledes stenterrassen er anlagt. Vi medsender samtidig yderligere fotos af stenterrassen.
18. januar 2019: Fridas kvalitets- og klageafdeling fastholder at skaden hverken er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning eller udvidede dækning.

Ulovlig sokkel/fundament på hus og tilbygning samt forkert konstrueret stenterrassen:
I 1966 blev der færdigmeldt en tilbygning til huset. Tilbygningen er konstrueret uden kælder. For at undgå indvendig niveauforskel mellem huset og tilbygningen, er det udvendige niveau, hvorpå både tilbygningen og stenterrassen er anlagt, hævet med mellem ca. 1 og 2 meter over terræn (alt efter hvorfra på grunden, der måles). Det forhøjede udvendige niveau og stenterrassen omkranser og forbinder tilbygningen og sydgavlen på huset. Stenterrassen er altså anlagt samtidig med tilbygningen, og stenterrassen kan ikke fjernes, uden at det får konstruktionsmæssig betydning for tilbygningen, da stenterrassen er en del af tilbygningens fundament.

Det udvendige niveau og dermed stenterrassen er anlagt så højt, at der slet ikke er nogen sokkel/frit fundament på sydgavlen på huset, mens der på tilbygningen alene er en sokkel/frit fundament på ca. 3 cm. Herudover er det forkert fald på stenterrassen. Begge forhold fremgår af Fridas byggetekniske rapport, jf. bilag 13.

Vi henviser til fotos vedlagt som bilag 14-17, der viser, at stenterrassen er sammenbygget med huset og tilbygningen, og at der slet ikke er nogen sokkel/frit fundament på sydgavlen på huset, mens der på tilbygningen alene er en sokkel/frit fundament på ca. 3 cm.

Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten:
Tilstandsrapporten af 18. marts 2016, litra A., punkt 4 (Fundament/sokler), jf. bilag 5 nævner ikke, at huset og tilbygningen ikke har tilstrækkelig fri sokkel/fundament. Herudover er stenterrassen selvstændigt beskrevet i tilstandsrapporten under litra. F. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapportens litra F vedrørende stenterrassens konstruktion.

Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning:
Ejerskifteforsikringens udvidede dækning, jf. pkt. 20A i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 1, omfatter bl.a. ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Som nævnt ovenfor er stenterrassen anlagt på en sådan måde, at huset og tilbygningen, dvs. beboelsen, er ulovligt konstrueret, jf. pkt. 20A i forsikringsbetingelserne, fordi der ikke er sokkel/frit fundament på sydgavlen på huset, mens der på tilbygningen alene er en sokkel/frit fundament på ca. 3 cm, hvilket også fremgår af Fridas byggetekniske rapport.

I henhold til dokumenterne i byggesagen for tilbygningen skulle tilbygningen bl.a. overholde bestemmelserne i byggelov for købstæderne og landet af 10. juni 1960 med tilhørende bygningsreglement af 1961, jf. bilag 18. I henhold til bl.a. pkt. 5.3.1 i bygningsreglementet fra 1961, jf. bilag 19, skal der være fundament indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign., hvilket så-

ledes ikke er tilfældet. Dvs. beboelsen er altså ulovlig indrettet/konstrueret, og forholdet vil derfor være omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Primært mener vi således, at den ulovlige indretning/konstruktion af huset og tilbygningen som følge af manglende sokkel/frit fundament er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning:
Jf. pkt. 2 i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 1, omfatter ejerskifteforsikringens basisdækning 'alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig'.

Jf. pkt. 3 i forsikringsbetingelserne omfatter ejerskifteforsikringens basisdækning ikke '… udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen'.

Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige af 8. april 2015, at 'Havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet'.

Allerede fordi stenterrassen er omfattet af huseftersynet og selvstændigt beskrevet i tilstandsrapportens litra F, er stenterrassen en bygning eller en del af en bygning og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

For en god ordens skyld skal det i øvrigt nævnes, at stenterrassen er en sammenbygget del af de besigtigede bygninger i tilstandsrapporten og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, da: 1. Det fremgår af byggesagen for tilbygningen, at stenterrassen er en del af byggetilladelsen for tilbygningen, jf. bilag 20. 2. Stenterrassen kan ikke fjernes, uden at det får konstruktionsmæssig betydning for tilbygningen, da stenterrassen er en del af tilbygningens fundament. 3. Stenterrassen er anlagt samtidig med/på samme tidspunkt som tilbygningen, jf. ovenfor, se hertil Ankenævnet for Forsikring, afgørelse 91445. 4. Stenterrassen omkranser huset og tilbygningen i hele grundens bredde, og man skal derfor passere stenterrassen for at komme fra forhaven til baghaven. Stenterrassen er således den eneste adgangsvej til baghaven, ligesom stenterrassen er en integreret del af og den eneste adgangsvej fra huset til baghaven, se hertil bl.a. Ankenævnet for Forsikring, afgørelse nr. 86899.
…
Der er konstateret følgende skader som følge af stenterrassens konstruktion: 1. Der er målt forhøjet fugt i kældervæggene i huset, der vender mod syd og sydvest, dvs. de kældervægge, der støder op mod stenterrassen. Der er ikke målt samme forhøjede fugtniveau i de øvrige kældervægge i huset. 2. Der er fugtskader på kældervæggene i huset, der vender mod syd og dermed ud mod stenterrassen, herunder på den indvendige kælderbeklædning, jf. bilag 21. Disse skader findes ikke på andre kældervægge i huset. 3. Murværket på huset, der støder op til stenterrassen, er kraftigt og konstant fugtpåvirket hvilket viser sig ved, at fugerne i murværket nærmest er helt væk, ligesom der er betydelige saltudtræk i samme murværk, jf. bilag 22. Vi har oplyst Frida om ovenstående skader. Frida afviser dog, at der er tale om dækningsberettigede skader til trods for, at Frida aldrig har besigtiget skaderne. Herudover er der nærliggende risiko for (yderligere) skader, da: 1. Stenterrassen er anlagt direkte op ad murværket på husets sydgavl uden fri sok-

kel/fundament. 2. Der er kun ca. 3 cm fri sokkel/fundament på tilbygningen. 3. Der ikke er fald på stenterrassen væk fra huset og tilbygningen. 4. Der flere steder på stenterrassen er fald direkte ind mod huset og tilbygningen. 5. Stenterrassen er anlagt direkte i niveau med stuegulvet i huset og tilbygningen, hvorfor der er risiko for, at bjælkelaget der bærer gulvet i huset og tilbygningen opfugtes med risiko for angreb af skimmel- og trænedbrydende svampe.

Ovenstående forhold betyder, at regnvand samler sig og fortsat vil opfugte murværk, sokkel, kælderydervægge og gulvunderlag og føre til yderligere skader. Ifølge konstruktionsingeniør … vil ovenstående forhold – og den måde stenterrassen er konstrueret på – være ulovlige iht. nutidens bygningsreglementer, netop fordi forholdene vil føre til nærliggende risiko for skader. Fridas egen byggeteknikker har ligeledes konstateret, at der er forkert fald på stenterrassen, jf. bilag 13.

Sammenfatning:
Frida har anerkendt, at stenterrassen ligger for højt og bør sænkes, samt at stenterrassen har forkert fald, men afviser at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringens basisdækning og ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

På baggrund af ovenstående mener vi, at det er godtgjort, at huset og tilbygningens sokkel/fundament er ulovligt som følge af den for højt anlagte stenterrasse, hvorfor der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Vi mener også, at det er godtgjort, at stenterrassen udgør en bygning eller en del af en bygning, som er omfattet af dækningsområdet for ejerskifteforsikringens basisdækning. Herudover har stenterrassens konstruktion ført til skader og nærliggende risiko for (yderligere) skader på huset og tilbygningen, hvorfor skaden også udgør en dækningsberettiget skader under ejerskifteforsikringens basisdækning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Skade 1 vedr. porøse, udfaldene og nedbrudte fuger samt murbiangreb …
Frida skal anerkende at (i) omfanget af murbiangrebet i murværket ikke udgør 25 m2, men alle husets facader/gavle mod sydøst, sydvest, nord, skorstenspiben og garagen som anført i tilbuddet fra [murer 2], jf. bilag 4 (ii) murbiangrebet i cellestenene ikke udgør en selvstændig skade, og at cellestene skal lukkes som en del af udbedring af murbiangrebet (iii) udbedring af murbiangrebet skal ske ved omfugning af hele facadestykker og (iv) fugerne i murværket er porøse, udfaldene og nedbrudte, og at dette udgør en dækningsberettiget skade, hvorfor husets facade mod nordøst derfor også skal omfuges, jf. bilag 4. På baggrund heraf mener vi, at Frida skal udbetale erstatning til omfugning i overensstemmelse med tilbuddet fra [murer 2], jf. bilag 4, som Frida selv har opfordret os til at indhente.

Skade 2 vedr. ulovlig sokkel/fundament på hus og tilbygning samt forkert konstrueret stenterrasse …
Frida skal anerkende at (i) huset og tilbygningens sokkel/fundament er ulovligt som følge af den for højt anlagte stenterrasse, hvorfor der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, (ii) stenterrassen udgør en bygning eller en del af en bygning, som er omfattet af dækningsområdet for ejerskifteforsikringens basisdækning og (iii) stenterrassens konstruktion har ført til skader og nærliggende risiko for (yderligere) skader på huset og tilbygningen, hvorfor stenterrassens konstruktion er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringens basisdækning.

På baggrund heraf mener vi, at Frida skal udbetale erstatning til udbedring af stenterrassens konstruktion, der bl.a. indebærer sænkning af terrassedækket og samtidig etablering af korrekt fald på stenterrassen."

Selskabet har den 3/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling
Den 1. oktober 2016 overtager klager ejendommen beliggende … Købsaftale og salgsopstilling fremlægges som bilag A.

I forbindelse med handlen, som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport … Police med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 14. maj 2018 foretager klager skadeanmeldelse af, at husets fuger er angrebet af murbier (skade [1]). Udskrift af online skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

FRIDA foretager besigtigelse den 30. maj 2018, hvor der kan konstateres spredte huller i fuger efter murbier samt, at fugerne er porøse i overfladen. Efterfølgende afvises dækning for fugernes stand med henvisning til skadebegrebet.

Besigtigelsesrapport af den 30. maj 2018 er fremlagt af klager. FRIDAS mail af den 1. juni 2018 fremlægges som bilag C.

Klager er uenig i afgørelsen og ønsker sagen revurderet med henvisning til, at standen på husets fuger er være end hvad man må forvente og henviser i øvrigt til, at der er blotlagte hulsten over vinduerne med mulighed for indtrængende murbuer (skade [2]). I samme forbindelse fremlægger klager udtalelse fra den beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten. Klagers mail af den 5. juni 2018 samt mail af den 18. marts 2016 fra den beskikkede bygningssagkyndige fremlægges som henholdsvis bilag D og bilag E.

FRIDA fastholder afvisningen af fugerne med henvisning til skadebegrebet herunder, at forholdet er opstået efter ejendommens overtagelse. FRIDA efterspørger yderligere dokumentation vedrørende hulstene. Klager er stadigvæk uenig og fremsender billeder af murværk og hulsten. I samme forbindelse anmeldes stenterrassen (skade [3]). FRIDA´s mail af den 12. juni 2018 fremlægges som bilag F. Klagers mail af den 1. juli 2018 med tilhørende billeder fremlægges som bilag G.

FRIDA fastholder afgørelsen vedrørende fugernes stand og efterspørger yderligere oplysninger om stenterrasse samt om hulsten over vinduer. Klager er stadigvæk uenig og ønsker stenterrassen besigtiget samt nærmere begrundelse for afvisning. FRIDA´s mail af den 2. juli 2018 og klagers mail af den 7. juli 2018 fremlægges som bilag H og bilag I.

FRIDA besigtiger stenterrasse og hulsten, som afvises efterfølgende. FRIDA´s mails af den 9. og 21. juli 2018 fremlægges som bilag J og bilag K.

Fugeskader gennemgås af ekstern murer. Mailkorrespondance mellem FRIDA og [murer 3] for perioden fra den 12. juli til den 19. august 2018 fremlægges som bilag L.

Klager er stadig uenig og ønsker svar på, om afvisning vedrørende hulsten og stenterrasse fastholdes. Besigtigelsesrapport udleveres og sagen revurderes internt. Besigtigelsesrapport af den 20. juli 2018 er fremlagt af klager. Klagers mail af den 12. og 19. august 2018 fremlægges som bilag M og bilag N. FRIDA´s mail af den 17. august 2018 fremlægges som bilag O.

Den 22. august 2018 dækker FRIDA fugeskader og opgør erstatningen til kr. 19.375,00 efter fradrag af selvrisiko. FRIDA´s mail af den 22. august 2018 er fremlagt af klager.

Den 23. august 2018 afviser FRIDA dækning for hulsten over vinduer samt stenterrasse. FRIDA´s mail af den 23. august 2018 fremlægges som bilag P.

Klager fremsender udtalelse fra [murer 2] vedrørende de dækkede fugereparationer og klager over FRIDA´s afvisning af hulsten over vinduer samt stenterrassen. Der aftales derfor et møde på adressen med FRIDA og [murer 2] den 5. oktober 2018. Afvisning vedrørende hulsten og terrasse fastholdes. Klagers mail af den 5. og 9. september 2018 fremlægges som bilag Q og bilag R. Fridas mail af den 27. september 2018 fremlægges som bilag S.

I forlængelse af mødet på adressen udspecificeres dækningen til at omfatte reparation/pletfugning af huller efter murbier. Klager opfordres desuden til at fjerne enkelte hulsten over vinduer med henblik på afklaring af skjulte skader efter murbier. Taksatorrapport og følgemail af den 8. oktober 2018 samt yderligere billeder fra mødet fremlægges som henholdsvis bilag T, bilag U og bilag V.

Klager er stadigvæk uenig i afvisningen stenterrassen og påklager sagen til FRIDA´s klageansvarlige. Sagen overdrages til selskabets kvalitets- og klageafdeling. Klagers mail af den 9. oktober 2018 fremlægges som bilag W.

Alle 3 forhold genbehandles af FRIDA´s kvalitets- og klageafdeling, som fastholder selskabets afgørelser dog således, at der ikke foretages aldersafskrivning på fugereparationer. Klager er forsat uenig og truer med at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring. Selskabets afgørelser fastholdes. Selskabets mailbrev af den 15. december 2018 er fremlagt af klager. Klagers mail af den 10. januar 2019 og FRIDA´s mail af den 18. januar 2019 fremlægges som bilag X og bilag Y.

Sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA´s opfattelse af sagen

Vedrørende porøse fuger og hullede fuger efter murbier

Klager mener, at FRIDA skal dække omkostningerne forbundet med en fuld omfugning af de facader, som er angrebet af murbier, idet tilstandsrapportens K2-anmærkning (pkt. 2.1, litra A) fejlagtigt udgik ved allonge 1 af den 23. juni 2016. Klager har til støtte herfor anført, at dette var FRIDA´s taksator vurdering i forbindelse med besigtigelsen den 30. maj 2018.

Indledningsvis skal det bemærkes, at ejerskifteforsikringen skal dække fugeskader, som var tilstede på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2016, i henhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4B. Bevisbyrden herfor påhviler klager.

Det er FRIDA opfattelse, at der har været huller efter murbier i murværket før overtagelsen, men at disse i det store hele blev udbedret i forbindelse med sletningen af K2-anmærkningen, idet murværket i dag fremstår med flere pletfugninger og fugereparationer (jf. bl.a. bilag 11 og bilag W). Sammenholdt med klagers oplysning om at der kunne konstateres murbier i maj/juni 2018 men ikke før, kan det ikke uden videre holdepunkt antages, at K2-anmærkningen ikke blev udbedret forud for allonge 1 af den 23. juni 2016. At FRIDA´s taksator i forbindelse med besigtigelsen den 30. maj 2018 – uden yderligere oplysninger i øvrigt – skønnede, at anmærkningen slet ikke er udbedret, kan ikke i sig selv tages som dokumentation herfor.

At klager ikke før maj/juni 2018 kunne konstatere murbier, understøtter desuden, sammenholdt med murbiens livscyklus, at langt de fleste huller i fugerne efter murbier er opstået efter overtagelsens den 1. oktober 2016. BYG ERFA (21) 100519 'Murbier i murværk' fremlægges som bilag Z. Af samme bilag fremgår det i øvrigt, at murbier især forekommer i murværk fra før 1970´erne, der almindeligvis blev udført med en svag kalkmørtel (som klagers hus). Sådanne murværk vil derfor i dag være forbundet med en høj vedligeholdelsesfrekvens i forhold til bl.a. frostskader og huller efter murbier, hvilket påhviler den enkelte husejer at foretage. Selvom man måske ikke må forvente angreb af murbier uanset husets alder, er det omvendt ikke ualmindeligt at se murbier i ældre murværk.

Det har hele tiden været FRIDA´s opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2016 var dækningsberettigende skader ved fugerne i forsikringsbetingelsernes forstand. Som det også fremgår af sagens billeder, er de huller efter murbier og mindre områder med porøse fuger – der konstateres mere end 2 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten – spredte huller uden nævneværdig betydning for murværkets bæreevne (der er ikke tale om udhuling/svækkelse af hele liggefuger som illustreret i bilag Z). Desuagtet har FRIDA dækket udbedring for kr. 31.250,00 før fradrag af selvrisiko for hvilket der kan ske udbedring ved pletfugning af hårdere ramt område ved bl.a. garage og den ene gavl som udspecificeret af selskabet jf. bilag 8.

Med hensyn til udbedringsmetoden skal FRIDA ligeledes henvise til bilag Z, der også anfører udkradsning af mørtel og pletfugtning som udbedringsmetode, idet der forinden skal afsættes fugeprøver for at undgå markante farveforskelle mellem de reparerede og øvrige fuger.

Da klager ikke er påvist tilstedeværelsen af dækningsberettigende fugeskader på overtagelsestidspunktet i forsikringsbetingelsernes forstand og da FRIDA i øvrigt er berettiget til at opgøre erstatningen for den tilbudte dækning på baggrund af udbedring ved pletfugning, kan FRIDA ikke pålægges at skulle udbetale yderligere erstatning.

Klagen vedrørende dette forhold bør derfor afvises.

<u>Vedrørende anvendelse af hulsten over vinduer</u>
Klager mener, at FRIDA skal dække udgiften forbundet med at lukke cellesten (hulsten) over alle husets vinduer, da disse giver mulighed for indtrængende murbier. Klager mener derfor også, at forholdet skal behandles sammen med ovenstående klage vedrørende skader i fuger i murværk efter murbier.

Det er FRIDA´s opfattelse, at forholdes af princip bør behandles særskilt i forhold til årsagen herunder, hvorvidt anvendelsen af hulsten over vinduerne udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Bevisbyrden herfor påhviler klager.

De pågældende hulsten er de oprindelige, hvorfor huset i dag har fremstået med åbne hulsten over vinduerne i knap 64 år. I forbindelse med selskabets besigtigelse den 8. oktober 2018 fremstår hulstenene generelt fastgjorte til det øvrige murværk og der ses ingen tegn på, at liggefugerne er blevet svækket af murbier. FRIDA´s taksator oplyser derfor, at klager kan vælge at fjerne enkelte hulsten med henblik på en nærmere afklaring af, hvorvidt liggefugerne er svækket af murbier.

Det påhviler almindeligvis klager at bevise, at anvendelsen af hulsten over vinduerne udgjorde en dækningsberettigende konkret og reel nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2016, hvorfor udgiften til forundersøgelser som udgangspunkt påhviler klager. Såfremt det ved disse forundersøgelser kan konstateres, at liggefugerne er svækket af gravegange af murbier, vil rimelige og nødvendige udgifter til forundersøgelserne være dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4G. Desuagtet har FRIDA tilbudt at dække udgifterne til fjernelse af enkelte hulsten ved hvert vindue (men samlet op til 10 sten), uanset at det skulle vise sig, at hulstenene ikke har ført til dækningsberettigende fugeskader efter hulbier.

I forbindelse med FRIDA´s besigtigelse den 8. oktober 2018 kan der ikke, to år efter overtagelsestidspunktet og ca. 60 år efter bygningens opførelse, ses konstruktionssvækkende skader på murværket som følge af, at der er anvendt åbne hulsten over vinduer. At klager har valgt ikke at foretage yderligere undersøgelser, kan ikke lægges selskabet til last.

Klagen vedrørende anvendelse af åbne hulsten over vinduer bør derfor afvises.

<u>Vedrørende ulovlig sokkel/fundament på hus og tilbygning samt forkert konstrueret stenterrasse</u>
Ifølge klager skal FRIDA anerkende, at stenterrassen er dækningsberettigende både under ejerskifteforsikringens basisdækning og udvidede dækning, og derfor opgøre erstatning for sænkning af terrassedækket samt etablering af fald væk fra huset.

Klager oplyser, at forholdende ved stenterrassen, som ifølge klager er udført i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1965, påpeges af anlægsgartner i forbindelse med klagers indhentning af tilbud på omlægning af stenterrassen.

Da ejerskifteforsikringen ud fra en tabsbetragtning ikke dækker forhold omfattet af allerede planlagt arbejde, bør klagen allerede af denne grund afvises, idet den af klager planlagte omlægning af stenterrassen under alle omstændigheder indbefatter en afretning af det underliggende grusunderlag forud for lægning af sten/fliser.

Skulle ankenævnet komme frem til, at klagers krav omfatter mere en den planlagte omlægning af terrassen, bør klagen vedrørende bagfald og højde på stenterrassen, efter FRIDA´s opfattelse, afvises ud fra følgende betragtninger.

Afvisning under basisdækningen
Ifølge klager udgør stenterrassen en del af bygningen. Udover højde og fald er stenterrassen udført på almindelig vis ved udlægning af belægning (sten/fliser) på stampet og afrettet grusunderlag, som er ført helt op mod huset. Stenterrassen er ikke forbundet konstruktionsmæssigt med

husets ydervægge og kan uden videre omlægges eller fjernes helt, hvorfor stenterrassen - med henvisning til ankenævnets praksis givet ved kendelserne 91445, 89578 og 86899 - efter FRIDA´s opfattelse ikke udgør en del af bygningen.

Stenterrassens funktionsmæssige betydning kan efter FRIDA´s opfattelse ikke føre til andet resultat.

Klager har i øvrigt ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader på huset som følge af forholdene ved stenterrassen. FRIDA skal i denne forbindelse gøre opmærksom på, at klager er blevet oplyst om, at der efter tilstandsrapportens udarbejdelse er sket en fugtskade i kælderen som følge af tilstoppet faskine jf. købsaftalens side 5 nederst og side 6 øverst.

Afvisning under den udvidede dækning
Ifølge klager er stenterrassen omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 20A vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Henset til at stenterrassen ikke udgør en del bygningen, og dermed beboelsen, er denne ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 20A.

Da der i øvrigt ikke er påvist at stenterrassens højde og bagfald har påvirket husets fundering eller terrændæk med skade på huset til følge, er forholdene heller ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 20B."

Klageren har den 15/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Skade 1 vedr. porøse, udfaldene og nedbrudte fuger samt murbiangreb** …
Skadestidspunktet
I Fridas oprindelige mails (bilag C og bilag F) afviste Frida at dække skaderne bl.a. med henvisning til, at Frida mente, at skaderne ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet. Som bekendt har Frida efterfølgende accepteret at dække skaderne og senest fremsendt erstatningstilbud den 15. december 2018 (bilag 2). Frida har derfor accepteret, at der er tale om dækningsberettigede skader i forsikringsbetingelsernes forstand, hvilket naturligvis forudsætter, at skaderne var tilstede på overtagelsestidspunktet. Det undrer os derfor, at Frida nu igen skriver, at de ikke mener, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigede skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og at dette hele tiden har været Fridas opfattelse.

Vi mener, at det er godtgjort, at skaderne – dvs. både porøse, udfaldene og nedbrudte fuger samt murbiangreb – var tilstede på overtagelsestidspunktet, samt at Frida har anerkendt dette, og henviser særligt til følgende:
• Frida har allerede accepteret, at skaderne er dækningsberettigede og dermed også var tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. Fridas erstatningstilbud (bilag 2).
• I Fridas første byggetekniske rapport (bilag 6) konstaterer Fridas byggeteknikker, at skaderne udgik ved allonge 1 til tilstandsrapporten, men at skaderne bare ikke var udbedret, dvs. skaderne var tilstede på overtagelsestidspunktet. Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt, at Frida nu sår tvivl om deres egen byggeteknikkers vurdering.
• Fridas mail af 27. september 2018 (bilag T), hvor Fridas sagsbehandler bl.a. skriver følgende: 'Det er korrekt, at vi har dækket en skade i skorsten, carport samt den ene gavl, som var særligt hårdt ramt. Her var skaderne alvorlige som vi har vurderet til at være til stede på overtagelsestidspunktet. Skaderne her omhandler ikke kun murbier men også dårlige fuger. Derfor har vi dæk-

ket disse skader'. Frida har således skriftligt anerkendt, at skaderne var tilstede på overtagelsestidspunktet.
• I Fridas anden byggetekniske rapport (bilag U), som vi ikke tidligere har fået fremlagt, konstaterer Fridas bygningskonsulent følgende under pkt. 5: 'Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Ja der ses ældre flyvehuller.'
• Vores mail af 1. juli 2018 til Frida (bilag G), hvor vi bl.a. vedhæfter et foto, som er taget den 2. oktober 2016 (dvs. dagen efter vi overtog huset), og hvor man netop kan se murbihuller, såfremt der zoomes tilstrækkeligt ind på fotoet, dvs. skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet. Fotoet, der tidligere er sendt til Frida, vedhæftes som bilag 25.

Som noget nyt skriver Frida nu, at de mener, at der har været murbihuller i murværket før overtagelsestidspunktet, men at disse i det store hele blev udbedret i forbindelse med sletningen af K2-anmærkningen i tilstandsrapporten.

For det første bemærker vi, at den oprindelige K2-anmærkning i tilstandsrapporten vedrørte porøse og udfaldene fuger med en noteangivelse om, at porøse og udfaldene fuger bl.a. øger risikoen for angreb af murbier, men ikke at murværket faktisk var angrebet af murbier, hvilket vi i sig selv mener er en fejl ved tilstandsrapporten. Alene af denne årsag giver det ingen mening, at Frida nu hævder, at murbihullerne blev repareret i forbindelse med sletning af K2- anmærkningen.

For det andet henviser vi bilag 26, som er fotos vi har modtaget fra sælger af huset, og som viser, hvilke reparationer han fik foretaget i tidsrummet mellem udarbejdelse af tilstandsrapporten og allonge 1 til tilstandsrapporten. Som det fremgår, er fugereparationerne foretaget på facaden mod nordøst (ved hovedtrappen) og med en helt anden og tydelig rødlig fugefarve, end de mange pletfugninger, der er lavet på husets facader mod sydøst og sydvest, som er hårdest angrebet af murbier. Det er således tydeligt, at fugereparationerne ikke er de samme som de mange pletfugninger, som bl.a. ses i bilag 11 (facade mod sydøst) og bilag W, som Frida henviser til. Disse mange pletfugninger, er således ikke lavet i forbindelse med sletningen af K2-anmærkningen i tilstandsrapporten, men på et tidligere tidspunkt.

Da fugerne i murværket på overtagelsestidspunktet var porøse, udfaldene og nedbrudte og angrebet af murbier, mener vi derfor, at tilstandsrapporten med tilhørende allonger klart er mangelfuld og misvisende.

<u>Skadens omfang</u>
Vi bemærker endnu en gang, at der ikke kun er tale om spredte murbihuller eller mindre områder med porøse fuger, som Frida anfører. Frida har ikke belæg for disse udtalelser, som heller ikke understøttes af det af Frida fremlagte materiale. I forhold til skadens omfang henviser vi særligt til nedenstående dokumentation:
• Bilag 4 (tilbud fra [murer 2]) hvoraf det fremgår, at alle husets facader er hårdt angrebet af murbier og/eller har porøse og nedbrudte fuger.
• Bilag L (mail fra Fridas egen murer, som vi tidligere kun har set uddrag af), hvor mureren bl.a. skriver, 'Pt er der mange områder som er ramt af bierne, måske 40 – 50 m2 i alt og halvdelen af disse m2 er særlig hårdt ramt, bl.a. carporten og den ene gavl'.

Som vi tidligere har anført, og som det også fremgår af bilag L, havde Fridas murer ikke medbragt stige, så han kunne besigtige det øverste murværk og skorstenspiben. Fridas murers opgørelse af det antal m2, der er angrebet af murbier, tager således ikke højde for (i) det øverste murværk og

(ii) skorstenspiben som udgør 7,4 m2, og som Frida tidligere har accepteret at dække omfugning af, jf. bilag T. Alene af disse årsager mener vi, at det af Fridas murer opgjorte antal m2 er for lavt. Hertil kommer, at Frida (uden yderligere begrundelse) kun vil dække halvdelen af det af mureren opgjorte antal m2.

• I Fridas første byggetekniske rapport (bilag 6) skriver Fridas byggetekniker bl.a., at 'Der er murbier samt pletvis porøse fuger flere steder i det udvendige murværk…'.
• Bilag 10 (foto af murbihuller) hvoraf det fremgår, at der på et tilfældigt område på ca. 1x1 meter på den sydøstvendte gavl er over 20 murbihuller.
• Bilag 7-9 (foto af fuger) der viser porøse, udfaldene og nedbrudte fuger.
• Bilag 27 (porøse fuger og murbihuller på skorsten) der viser porøse, udfaldene og nedbrudte fuger og murbihuller.

Frida har således ikke belæg for at anføre, at der alene er tale om spredte murbihuller og mindre områder med porøse fuger. I øvrigt bemærker vi endnu en gang, at Frida stadig ikke har oplyst, hvor præcis på huset de mener, at murbihullerne og de porøse fuger findes, og dermed hvor det tilbudte erstatningsbeløb (der kun dækker omfugning af 25 m2 murværk) skal anvendes til udbedring af skaden.

Udbedring af skaden

Med hensyn til den af Frida foreslåede udbedringsmetode (pletfugning) henviser Frida til byg-erfa 21 (bilag Z). Dette undrer os, da Byg-erfa 21 slet ikke omtaler pletfugning som en mulig udbedringsmetode. Tværtimod fremgår det netop af byg-erfa 21, at hvis fugerne både er svage og nedbrudte, hvilket er tilfældet for fugerne i vores hus, anbefales at alt udvendigt murværk omfuges, se hertil byg-erfa 21, side 1, kolonne 2. Endvidere fremgår det af bygerfa 21, side 1, kolonne 3, at selvom de bier, der bor i murværket, bekæmpes fuldstændigt, er der stadig risiko for nye angreb, hvis der er områder med svag mørtel på murværket. Den af byg-erfa 21 anbefalede udbedringsmetode 3 (omfugning af alt udvendigt murværk) er i overensstemmelse med udbedringsmetoden anbefalet af [murer 2], …, og af [sagkyndig].

Vi hæfter os endvidere ved det af Frida fremlagte bilag L, hvor Fridas egen murer bl.a. skriver: 'men det er klart at der på sigt kan komme grimme skader når bierne har været i gang/er i gang' og videre 'huset er fuget med sorte fuger og skal der pletreparereres, så bliver det en meget grim facade at kigge på efterfølgende. Dette bør udgås pga farven i fugen!'. Herudover skriver Fridas murer, at Frida skal 'sige til' hvis de vil have pris på hele huset. Hvis Fridas egen murer mener, at det er tilstrækkeligt at pletfuge murværket, undrer det os, at han foreslår at give tilbud på at omfuge hele huset. Vi bemærker i øvrigt, at vi ikke har talt med en professor, som Fridas murer skriver, men alene [en sagkyndig], som begge har udtalt, at pletfugning af murbihuller ikke vil løse problemet med murbier, fordi murbierne blot vil angribe de dele af facaderne, der ikke pletfuges.

Cellesten

Indledningsvist skal vi fremhæve, at det er objektivt konstaterbart, jf. bilag 12, at der er murbier i cellestenene. Vi har ved selvsyn set murbierne flyve ind af hullerne, ligesom det tydeligt kan ses på bilag 12, at murbierne har lukket hullerne i cellestenene. Vi bemærker, at Fridas byggeteknikker i hans byggetekniske rapport (bilag 13), har registeret murbier i cellestenene, og at det fremgår af rapporten, at der netop er en skade grundet murbier. I den byggetekniske rapport anviser Fridas byggeteknikker, at cellestenene enten skal udskiftes eller udfyldes. Vi kan i øvrigt oplyse, at Fridas murer, [murer 3], i lighed med [murer 2], oplyste os om på hans besigtigelse, at hullerne i cellestenene som minimum og i alle tilfælde skal lukkes. Da murbier graver og lever i vandrette

gange i kalk, ler eller løs mørtel, er det utænkeligt, at murbierne ikke skulle have gravet sig videre op i fugerne – særligt fordi resten af fugerne i murværket også er angrebet af murbier. Endvidere skal hullerne lukkes, fordi murbierne fortsat vil grave sig ind i fugerne over cellestenene, da der i forbindelse med omfugning af det omkringliggende murværk kun udkradses ca. 2,5 cm., og cellestenene er ca. 10 cm brede. Efter en omfugning af det omkringliggende murværk, vil der altså være ca. 7,5 cm. gamle og porøse liggefuger, som murbierne vil kunne grave gange i. Af samme årsag som at pletfugning ikke løser problemet med murbiangreb, skal cellestenene altså lukkes.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at murbiangrebet i cellestene og murbiangrebet i resten af murværket skal behandles som én samlet skade, da skaderne er de samme – nemlig murbiangreb i murværket – og derfor ikke udgør to separate skader.

Skade 2 vedr. ulovlig sokkel/fundament på hus og tilbygning samt forkert konstrueret stenterrasse …

Ikke planlagt arbejde

Indledningsvist skal vi gøre opmærksom på, at vi på ingen måde har planlagt 'omlægning af stenterrassen', som Frida skriver. Sagen er den, at vores genbo på … fik lagt nye fliser i sommeren 2018 af en anlægsgartner, som flere af vores naboer også har brugt, og som bliver omtalt som 'rigtig dygtig'. Vi antastede derfor den pågældende anlægsgartner, mens han arbejdede hos vores genbo, og spurgte om han ville kunne hjælpe os med at omlægge flisebelægningen (og ikke stenterrassen, som Frida skriver) foran terrassedøren, da enkelte fliser her ligger meget skævt og næsten støder op til terrassedøren. Anlægningsgartneren sagde dog hurtigt, at stenterrassen er anlagt forkert, dels fordi stenterrassen er anlagt for højt i forhold til fundamentet/sokkelen på huset og tilbygningen, dels fordi hældningen på stenterrassen flere steder er forkert, og at han ikke 'bare' kunne omlægge nogle enkelte fliser, men at hele stenterrassen burde omlægges. Vi konsulterede herefter en bygningsingeniør, der bekræftede anlægsgartnerens bekymring, og vi anmeldte derfor forholdet til Frida. Vi har således aldrig planlagt at få omlagt stenterrassen og/eller hele flisebelægningen, og vi har aldrig fået et tilbud fra den pågældende anlægningsgartner.

Vi bemærker i øvrigt, at Fridas henvisning til 'tabsbetragtning' – så vidt vi forstår – ikke har noget at gøre med, om skaden er dækningsberettiget, men alene vedrører opgørelsen af erstatningsbeløbet. Under alle omstændigheder mener vi ikke, at Fridas synspunkt er relevant for vores sag.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning

For god ordens skyld gentages, at det ikke er stenterrassen i sig selv, som vi mener er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Stenterrassen er anlagt på en sådan måde, at huset og tilbygningen er ulovligt konstrueret, jf. pkt. 20A i forsikringsbetingelserne, fordi der ikke er sokkel/frit fundament på sydgavlen på huset, mens der på tilbygningen alene er en sokkel/frit fundament på ca. 3 cm. Det er således den ulovlige indretning/konstruktion af huset og tilbygningen som følge af manglende sokkel/frit fundament, der er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Stenterrassen skal sænkes, således at der kan etableres lovlig sokkel/fundament på både huset og tilbygningen.

I henhold til bl.a. pkt. 5.3.1 i bygningsreglementet fra 1961, jf. bilag 19, skal der være fundament indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign., hvilket således ikke er tilfældet. Dvs. huset og tilbygningen er altså ulovligt indrettet/konstrueret, og forholdet vil derfor være omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

> Vi bemærker i øvrigt, at når der er tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger og installationer, som var i strid med reglerne på opførelsestidspunktet, dækkes uanset om der er sket skade eller er nærliggende risiko for skade.
>
> Ejerskifteforsikringens basisdækning
> Allerede fordi stenterrassen er omfattet af huseftersynet og selvstændigt beskrevet i tilstandsrapportens litra F, er stenterrassen en bygning eller en del af en bygning og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Frida forholder sig ikke til dette faktum i deres skrivelse af 3. marts 2019, og skriver blot – og uden holdepunkter af nogen art – at de mener, at stenterrassen ikke er forbundet konstruktionsmæssigt med husets ydervægge og uden videre kan omlægges eller fjernes helt. Dette er i øvrigt ikke korrekt. Stenterrassen kan netop ikke fjernes, uden at det får konstruktionsmæssig betydning for tilbygningen, da stenterrassen – som består af et forhøjet niveau med en flisebelægning – er en del af tilbygningens fundament. Dette understøttes også af det faktum, at stenterrassen er anlagt på samme tidspunkt som tilbygningen, og at stenterrassen er en del af tilbygningen og byggetilladelsen for tilbygningen. Vi henviser til bilag 14-17 (fotos af stenterrasse).
>
> I forhold til den i købsaftalen nævnte fugtskade bemærker vi, at den, som Frida også selv skriver, ikke vedrørte stenterrassens konstruktions, men en tilstoppet faskine, og at skaderne var udbedret (beskadiget gips fjernet og affugtning af kælderrum tilendebragt), inden vi overtog huset. Det er uklart, hvad Frida mener, når de henviser til fugtskaden i kælderen som følge af tilstoppet faskine, men da dette forhold var udbedret inden overtagelsestidspunktet, kan det nødvendigvis ikke være årsag til de synlige fugtskader i det fremlagte materiale og det forhøjede fugtniveau i kældervæggene ud mod stenterrassen.
>
> Med hensyn til påvisning af skader og nærliggende risiko for skader på huset som følge af den forkert konstruerede stenterrasse henviser vi til vores klageskema, og bemærker at Frida aldrig har besigtiget de anmeldte skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, tilstandsrapport dateret den 18/3 2016, byggeteknisk rapport af 30/5 2018, 20/7 2018 og 5/10 2018, tilbud fra murer 2 på udbedring af husets fuger, uddrag af byggesag fra 1964 om byggetilladelse til opførelse af husets tilbygning, købsaftale og salgsopstilling dateret 3/7 2016, korrespondance mellem selskabet og selskabets murer, Byg-ERFA (21) 100519, fotos af huset fuger, foto af mubihuller, foto af cellesten over vindue, fotos af stenterrassen, foto af fugt i kælder, foto af murværk ved terrasse, fotos af husets sælger, samt policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret den 18/3 2016 med allonger fremgår bl.a.:

19. 93420

	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk i læmur. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
		K2	Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket, se f.eks. ved hovedtrappe. Note: Stærkt nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostskader samt angreb af murbier.

...

F	**Overdækket terrasse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er alge- og mosbegroede. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.
	4. Fundament/sokler		
	4. Ingen bemærkninger		

...

Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Litra (A) Beboelse.
Der er intet og har aldrig været, undertag i tagkonstruktionen.
2. Ydervægge, pt. 2.1 " Der er områder med porøse og udfaldne fuger....." Udgår.
3. Vinduer, pt. 3.4 Sålbænke. Udgår.
4. Fundamenter/sokler, 4.2 Sokkel " Der er revner i sokkel mellem tilbygning...." Udgår
4. Fundamenter/sokler, 4.3 udvendige trapper. klinker på trappesten har ikke længere udfaldne fuger.
4. Fundamenter/sokler, 4.3 udvendige trapper. Der kan ikke ses blotlagte armeringsjern.

Litra (B) Garage.
4. Fundamenter/sokler, 4.2 Sokkel. udgår.

Dato: *23-06-2016* **Beskikket bygningssagkyndig:** [redacted]

Allonge 2

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Litra (A) beboelse: udnyttet tagetage er ændret til 57 m2 og brutto areal bolig er ændret til 162 m2.
Litra (F) Overdækket terrasse: årstal for opførelse er ændret til 1966 og bebygget areal er ændret til 19 m2.

Dato: *18-07-2016* **Beskikket bygningssagkyndig:** [redacted]

Af byggeteknisk rapport dateret 30/5 2018 fremgår bl.a.:

"**Hvad er forholdets årsag og omfang?**
Årsag: Der er murbier samt pletvis porøse fuger, flere steder i det udvendige murværk. Der er ikke fare for konstruktionens bæreevne. Forholdet står i tilstandsrapporten, og er efterfølgende fjernet i en allonge. Forholdet er bare ikke udbedret.

Husk og have husets alder for øje.

Omfang: Se nedenstående:
Behandling/Sprøjtning af murbier samt gennemgang af fuger

Er der skadet bygningsdele: Fuger i murværk.

Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Reparationspris: skøn	25.000,00 kr.
Afskrivning:	
Bygningsdelen er 63 år gammel (Skøn). Dette betyder	
Jfr. Forsikringsbetingelsernes Tabel 1 og tabel A	
(Beton tagsten)	
at der er 78 % dækning og 22 % afskrivning.	- 5.500,00 kr.
Selvrisiko	- 5.000,00 kr.
Skadesreserve:	**14.500,00 kr.**

"

Af byggeteknisk rapport dateret 20/7 2018 fremgår bl.a.:

"**Hvad er forholdets årsag og omfang?**
Årsag: Ca. 14 vinduer er i toppen af vinduesfalse med hul sten. Der er murbier på ejendommen og kunden er bange for at dette går at murbier lave bo her. Der ligger en sag i forvejen med murbier.

Omfang: Mursten skiftes eller udfyldes med beton.

Er der skadet bygningsdele: Murbier
…
Årsag: Der er i den ene ende af huset ved tilbygning inden sokkel og andre steder kun ca. 3 cm sokkel. Der er ligeledes forkert fald på fliseterrassen ved tilbygningen. Flisebelægningen har ikke lavet skade på hverken fundament eller terrændæk. Jeg vil derfor mene at dette forhold ska afvises.

Omfang: Stenterrasse sænkes.

Er der skadet bygningsdele: Nej"

Af byggeteknisk rapport dateret 5/10 2018 fremgår bl.a.:

"**Hvad er forholdets årsag og omfang?**
Ved besigtigelsen kunne følgende noteres: Det kunne noteres, at der partielt ses flyvehuller i fugerne efter murbier.

Der er givet tilsagn om dækning for ca. 25 m2.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Udkradsning af løse fuger hvor der er flyvehuller, herefter lukkes fugerne med KC mørtel med styrke svarende til 60/40/850, jf. Byg erfa blad (21) 10 05 19.

Der skal indhentes tilbud på udførelsen.
…
5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?
Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?
Ja der ses ældre flyvehuller"

Af tilbud fra murer 2 på reparation af fugerne dateret 26/10 2018 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud … - på Udfræsning og omfugning - … Tilbuddet gives som fast pris, med de nedenfor anførte forbehold og tidligere afgivne informationer.

Ejendommens facader mod sydøst og sydvest, skorstenspiben og garagens facader er hårdt angrebet af murbier og har porøse og udfaldene fuger. Det vil ikke løse problemet med murbier, hvis disse facader og skorstenspiben kun pletfuges. Der skal derfor fuges i hele facadestykker, da pletvis omfugning bare vil betyde, at murbierne angriber andre dele af facadestykkerne. Da de pågældende facader er hårdt ramt af murbier, vil en pletfugning derudover betyde, at facaderne kommer til at fremstå med udtalte farveforskelle/plettede, hvilket vil forringe ejendommens værdi.

Ejendommens facade mod nordvest (gavl mod vejen) har porøse og udfaldene fuger men er ikke på nuværende tidspunkt lige så hårdt angrebet af murbier, måske fordi facaden vender mod nord og derfor er kold og ikke tiltrækker murbier i samme grad som sydøst og sydvest vendte facader. Men hvis facaden mod nordvest kun pletfuges, vil man ikke slippe af med murbierne, og der vil være nærliggende risiko for, at murbiangrebet udvikler sig. Pletfugning vil også betyde, at den nordvestvendte facade kommer til at fremstå med omfattende farveforskelle/plettede, hvilket vil forringe ejendommens værdi.

Ejendommens facade mod nordøst har stedvise porøse og udfaldene fuger, udover hvad man kan forvente. Pletvis omfugning af de porøse og udfaldene fuger vil ikke føre til et tilfredsstillende resultat, da facaden vil komme til at fremstå med tydelige farveforskelle/plettet og ejendommen i sin helhed vil fremstå uens, hvorfor hele denne facade også bør omfuges.

Jeg gør igen opmærksom på at der vil forefindes farve forskel, hvor der kun plet fuges, og reelt ønsker undertegnet ikke byde ind på opgaven, hvis ikke hele facader omfuges.

Jeg mener ikke I skal godtage pletfugning, da dette vil forringe Jeres evt. salg af ejendommen.

Forbehold for tilbuddet og kontrakt:
• Farveforskel ved pletfugning.
• Af og genmontering af effekter på facaderne
• Støv gener, da ingen krav til afdækning er stillet.
• Kun hele facader
…
Facade mod nordøst - hoveddørs side - 49,29m2
Udfræs og omfuge 40.418,00 – stillads 4.650,00 – 45.068,00

Facade mod sydøst - Gavl på tilbygning + gavl på hovedhus - 35,58 m2
Udfræs og omfuge 29.176,00 – stillads 11.200,00 – 40.376,00
Facade mod sydvest Facade mod garage bygning + lille facade stk. på tilbygning - 32,15 m2
Udfræs og omfuge 26.363,00 – stillads 4.650,00 – 31.013,00
Facade mod nord - Gavl mod vej - 40,81 m2
Udfræs og omfuge 33.464,00 – stillads 9.800,00 – 43.264,00
Skorstens pibe, over tag - 7,4 m2
Udfræs og omfuge 6.068,00 – stillads 14.200,00 – 20.268,00
Garage bygning - 34,04 m2
Udfræs og omfuge 27.913,00 – stillads 2.600,00 – 30.513,00
Lukning af cellestens overliggere - 14 stk.
Tilpudse huller i cellestens overligger 14.499,00 – 14.499,00

Totalsum 225.001,00
Moms (25%) 56.250,25
Totalsum inkl. moms 281.251,25"

Af mailkorrespondance mellem selskabet og selskabets murer fremgår bl.a.:

"[3/8 2018]
Efter at have gennemgået alle facaderne med kunden, så mener jeg ikke at nuværende stand svækker bærevnen som sådan, men det er klart at der på sigt kan komme grimme skader når bierne har været i gang/er i gang.

Pt. er der mange områder som er ramt af bierne, måske 40 - 50 m2 i alt og halvdelen af disse m2 er særligt hårdt ramt, bl.a. carporten og den ene gavl.

Jeres kunde bliver vejledt af en professor på et eller andet institut og han har bildt dem ind at man ikke kan reparerer efter murbier, medmindre man tager hele facaden!

Jeres kunde er svær at kommunikere med, da hun nærmest har indøvet disse fakta fra deres vej leder og denne persons ord er lov, ifølge hende. Der bliver hele tiden refereret til ham den kloge, så derfor har jeg egentlig bare lagt øre til alverdens ting og samtidigt gennemgået facaderne, selvfølgelig.

Huset er fuget med sorte fuger og skal der pletrepareres, så bliver det en meget grim facade at kigge på efterfølgende. Dette bør undgås pga farven i fugen! Reparerer man i store felter, så vil det være til at holde ud at kigge på efterfølgende.

Umiddelbart vil jeg sige at de ca. 40 - 50 m2 (store felter) vil koste 50.000 kr plus moms og indeholder følgende arbejder; - Afdækning – Stillads – 25 mm udkrads af fuger – Fugning med sort fugemasse – Affaldshåndtering

Dette er arbejde på carport, den ene gavl, samt lidt af en langside – områder på disse facader vurderes værst på huset.

Hvis i vil have pris på hele huset eller andet, så må i sige til.
…

23. 93420

[8/8 2018]
Tak for din mail.
Jeg har vendt sagen herinde med …, og vi vil umiddelbart dække de steder hvor du skriver at det er særligt hårdt ramt, altså halvdelen af de 40-50 m2.

Så kan du oplyse en pris på hvis du skulle udbedre de steder der er særligt hårdt ramt?
…
[19/8 2018]
I kan regne med en pris på 1250 kr. Pr. M2 inklusiv moms indeholdende de arbejder som tidligere er beskrevet.

Kunden fortæller at skorstenen har lidt problemer ved afdækningen, men jeg kunne ikke besigtige dette da jeg ikke havde en lift eller store stiger til rådighed.

Hvis i dækker de hårdest ramte fuger, så vil det primært være på carporten mod huset og lidt af gavlen/langsiden væk fra vej en.

Men det er ikke en nem opdeling."

Af Byg-ERFA erfaringsblad (21) 100519 fremgår bl.a.:

"**Bekæmpelse af angreb og fugereparation i ældre byggeri**
Murbiangreb kan normalt bekæmpes uden for murbiernes alene ved omfugning med en egnet mørtel.

Ved forekomst af murbiceller og larver eller løse mørtelfuger udkradses fugerne i fuldt tværsnit til 25 mm dybde – eller til bæredygtig mørtel – fra den færdige fugeoverflade. Der efterfuges med en mørtel, hvis styrke svarer til KC 60/40/850.

Hvis fugerne er både svage og nedbrudt af murbier, anbefales at alt udvendigt murværk omfuges.

Da nyudklækkede voksne bier kan grave sig gennem ikke-afhærdet fugemørtel, frarådes omfugning i biernes flyvetid – dvs. fra juni til august.

Hvis udkradsning og fugning udføres med den angivne mørteltype efter flyvetiden – eller senest en måned før – er det ikke nødvendigt at iværksætte yderligere bekæmpelse.

Bemærk dog, at selv om de bier, der bor i murværket, bekæmpes fuldstændigt, er der stadig risiko for nye angreb, hvis der er områder med svag mørtel på murværket.

Det har ingen byggeteknisk betydning, om enkelte larver og pupper bliver tilbage. Anvendelse af gift og tilsvarende bekæmpelsesmidler har erfaringsmæssigt ingen præventiv betydning.

Derfor anbefales forebyggende vedligehold af murværk i form af udkradsning og omfugning af svage fuger i murværk, som allerede har vist sig at kunne angribes af murbier."

Af bilag fra byggesagen vedrørende husets tilbygning fremgår det af notat fra 29/12 1965 bl.a.:

"Ved et herfra foretaget eftersyn af den på ejendommen …, opførte tilbygning, tilhørende … fandtes følgende forhold, som skal bringes i orden, før bygningsattesten kan udstedes:
1) Der skal redegøres for kaminkappens understøtning.
2) Der skal fremsendes tegninger og andragende vedrørende den overdækkede terrasse.

Manglerne forventes afhjulpet snarest og inden 30 dage fra dato, hvorefter sagen bedes færdigmelst påny."

Af købsaftalen dateret 3/7 2016 fremgår bl.a.:

"**Fugtskade i kælderen**
Sælger oplyser at der efter tilstandsrapportens udarbejdelse er sket en fugtskade. Problemet var en forstoppet faskine, som nu er blevet løsst ved at sælger har haft en slamsuger (fra …) ude, og fjerne forstoppelsen. Efterfølgende er faskinen testet og fungerer.

Skaden er anmeldt til sælgers husforsikring, som har dækket fjernelse af ca. 8 kvm gipsplader og isolering på endevæggen samt fjernet ca. 6 kvm korkgulv og gulvtæppe. Forsikringen har også dækket affugtning, som netop er tilendebragt. Køber beslutter hvad der skal ske med væg og gulv, og det udbedres på købers egen regning. Sælger ville hvis han blev boende, spartle væggen og male med diffusionsmaling, men det er op til køber selv at bestemme. Køber har sælgers tilladelse til at lade arbejdet udføre inden overtagelsen, og sælger sikrer håndværkere adgang efter aftale. Sælger har afholdt udgift til TV inspektion og slamsugning af faskine afløbet, samt forsikrings selvrisiko."

Af mail fra den bygningssagkyndige – som udarbejdede tilstandsrapporten – til sælger af huset dateret 18/3 2016 fremgår bl.a.:

"Hustype: Murermesterhus/Bedre Byggeskik. Er den betegnelse der kommer tættes på deres hus, det er den mest eftertragtede hustype på det Danske marked, bemærk betegnelsen: 'Bedre Byggeskik' det er den eneste hustype der har den betegnelse. Det er et godt hus.

Priser: Tilstandsrapporter indeholder aldrig priser, der til skal man rekvirerer en Tillægsrapport.

Toilet og bad: Det er rigtigt dit baderum er under den betegnelse, vi har for den slags rum (toilet og bad) men Jeg kan godt lave en allonge der deler toilet og baderum op hver for sig, det ændre imidlertid ikke på at baderummet får karakteren K1. og at det står i rapporten.

I øvrigt er det et pænt og velholdt hus."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
20. Udvidede dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:
A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:
A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Ankenævnet *for* Forsikring

26. 93420

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1955 – den 1/10 2016. Den 14/5 2018 anmeldte klageren, at husets fuger var angrebet af murbier. Den 5/6 2018 anmeldte klageren, at der var blotlagte hulsten over husets vinduer, og at der derfor var risiko for murbier i stenenes huller. Den 1/7 2018 anmeldte klageren, at stenterrassen rundt om huset var anlagt for højt, og at stenterrassens belægningen havde fald ind mod huset i stedet for væk fra huset.

Klageren kræver, at selskabet betaler erstatning for udfræsning og omfugning af alle husets ydermure. Hun har anført, at pletfugning af de aktuelle murbihuller ikke er tilstrækkeligt, da husets øvrige fuger også er porøse, og at murbierne derfor blot vil angribe husets øvrige fuger. Klageren har henvist til en udtalelse fra en murer og til et Byg-ERFA-blad.

Klageren kræver også, at selskabet anerkender, at forholdet vedrørende hulsten over husets vinduer er samme skadebegivenhed som ovenstående, idet begge forhold vedrører murbiangreb. Hun har også anført, at hun med det fremlagte foto har bevist, at hulstenene er angrebet af murbier.

Klageren kræver endelig, at selskabet anerkender, at forholdet vedrørende husets stenterrasse udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand – enten på forsikringens basisdækning eller forsikringens udvidede dækning. Hun har anført, at stenterrassen er en del af husets fundament og har blandt andet henvist til, terrassen blev opført samtidig med husets tilbygning, og at terrassen er omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har desuden anført, at forholdet var ulovligt i henhold til dagældende byggelovgivning, og at det gør beboelsen ulovlig. Klageren har endelig anført, at stenterrassen har medført fugtskader i husets kælder.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker "**B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende in-

takte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 20 fremgår det, at forsikringens udvidede dækning dækker "**A** Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås. Undtagelser: … B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser). **B** Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen".

Murbier i murværkets fuger

Selskabet har anerkendt at erstatte udbedring i form af pletfugning de steder som – ifølge selskabets murer – er særligt hårdt ramt, hvilket efter selskabets vurdering svarer til 25 m2 af husets murværk. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning og har overfor nævnet henvist til, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at hullerne i fugerne i det store hele blev udbedret i forbindelse med sletningen af K2-anmærkningen i tilstandsrapporten, at såfremt der havde været murbier på overtagelsestidspunktet, havde murbierne vist sig tidligere, og at murbiangreb er almindeligt i murværk fra før 1970'erne. Selskabet har endeligt anført, at udbedringsmetoden er i overensstemmelse med anbefalingerne.

28. 93420

Af tilstandsrapporten dateret 18/3 2016 fremgår det, at "2.1 Facader/gavle K2 Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket, se f.eks. ved hovedtrappe. Note: Stærkt nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostskader samt angreb af murbier". Det fremgår endvidere af allonge dateret 23/6 2016, at anmærkningen udgår.

Af byggeteknisk rapport dateret 30/5 2018 fremgår det, at "der er murbier samt pletvis porøse fuger, flere steder i det udvendige murværk. Der er ikke fare for konstruktionens bæreevne. Forholdet står i tilstandsrapporten, og er efterfølgende fjernet i en allonge. Forholdet er bare ikke udbedret".

Af byggeteknisk rapport dateret 5/10 2018 fremgår det, at "vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Ja der ses ældre flyvehuller".

Af tilbud fra murer 2 dateret 26/10 2018 fremgår det, at "ejendommens facader mod sydøst og sydvest, skorstenspiben og garagens facader er hårdt angrebet af murbier og har porøse og udfaldene fuger. Det vil ikke løse problemet med murbier, hvis disse facader og skorstenspiben kun pletfuges. Der skal derfor fuges i hele facadestykker, da pletvis omfugning bare vil betyde, at murbierne angriber andre dele af facadestykkerne. Da de pågældende facader er hårdt ramt af murbier, vil en pletfugning derudover betyde, at facaderne kommer til at fremstå med udtalte farveforskelle/plettede, hvilket vil forringe ejendommens værdi. Ejendommens facade mod nordvest (gavl mod vejen) har porøse og udfaldene fuger men er ikke på nuværende tidspunkt lige så hårdt angrebet af murbier, måske fordi facaden vender mod nord og derfor er kold og ikke tiltrækker murbier i samme grad som sydøst og sydvest vendte facader. Men hvis facaden mod nordvest kun pletfuges, vil man ikke slippe af med murbierne, og der vil være nærliggende risiko for, at murbiangrebet udvikler sig. Pletfugning vil også betyde, at den nordvestvendte facade kommer til at fremstå med omfattende farveforskelle/plettede, hvilket vil forringe ejendommens værdi. Ejendommens facade mod nordøst har stedvise porøse og udfaldene fuger, udover hvad man kan forvente. Pletvis omfugning af de porøse og udfaldene fuger vil ikke føre til et tilfredsstillende resultat, da facaden vil komme til at fremstå med tydelige farveforskel-

le/plettet og ejendommen i sin helhed vil fremstå uens, hvorfor hele denne facade også bør omfuges".

Af selskabets murers mail af 3/8 2018 fremgår det, at "pt. er der mange områder som er ramt af bierne, måske 40 - 50 m2 i alt og halvdelen af disse m2 er særligt hårdt ramt, bl.a. carporten og den ene gavl … Huset er fuget med sorte fuger og skal der pletrepareres, så bliver det en meget grim facade at kigge på efterfølgende. Dette bør undgås pga. farven i fugen! Reparerer man i store felter, så vil det være til at holde ud at kigge på efterfølgende … Umiddelbart vil jeg sige at de ca. 40 - 50 m2 (store felter) vil koste 50.000 kr. plus moms og indeholder følgende arbejder; - Afdækning – Stillads – 25 mm udkrads af fuger – Fugning med sort fugemasse – Affaldshåndtering … Dette er arbejde på carport, den ene gavl, samt lidt af en langside – områder på disse facader vurderes værst på huset".

Af Byg-ERFA blad (21) 100519 fremgår det, at "murbiangreb kan normalt bekæmpes uden for murbiernes alene ved omfugning med en egnet mørtel. Ved forekomst af murbiceller og larver eller løse mørtelfuger udkradses fugerne i fuldt tværsnit til 25 mm dybde – eller til bæredygtig mørtel – fra den færdige fugeoverflade. Der efterfuges med en mørtel, hvis styrke svarer til KC 60/40/850. Hvis fugerne er både svage og nedbrudt af murbier, anbefales at alt udvendigt murværk omfuges. Da nyudklækkede voksne bier kan grave sig gennem ikke-afhærdet fugemørtel, frarådes om-fugning i biernes flyvetid – dvs. fra juni til august. Hvis udkradsning og fugning udføres med den angivne mørteltype efter flyvetiden – eller senest en måned før – er det ikke nødvendigt at iværksætte yderligere bekæmpelse. Bemærk dog, at selv om de bier, der bor i murværket, bekæmpes fuldstændigt, er der stadig risiko for nye angreb, hvis der er områder med svag mørtel på murværket".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at forholdet – at fugerne var nedbrudte og porøse i et sådant omfang, at murbiangreb var muligt, og at der var murbiangreb – var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og henviser i denne forbindelse til blandt andet nævnets kendelse 85.440.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets byggeteknikker noterede i sin rapport af 5/10 2018, at forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet, da der sås ældre flyvehuller.

Selskabets tilsagn om erstatning for de hårdest ramte dele af murværket understøtter efter nævnets opfattelse tillige, at forholdet var til stede forud for overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at selskabet ikke over for klageren har angivet, at det var tale om en kulancemæssig dækning.

Spørgsmålet er herefter, om den udbedringsmetode med pletfugning som selskabet har tilbudt er tilstrækkelig, og om reparationen skal foretages på et større område af murværket end forudsat af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at murværket konstruktionsmæssigt er svækket, og at det er forventeligt, at en ejendom fra 1955 kan have porøse fuger, som er vedligeholdelseskrævende.

Hulsten over vinduer

Selskabet har registreret forholdet som et selvstændigt forhold med selvstændigt skadenummer, og har tilbudt klageren at afholde udgiften til fjernelse af op til 10 sten for at undersøge, om der er murbiangreb, som har svækket konstruktionen.

Klageren kræver, at forholdet behandles som samme forhold som murbiangrebene i murværkets fuger, og at selskabet udbetaler erstatning for lukning af hullerne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at behandle hulstenene som en selvstændigt forhold. Nævnet finder desuden, at klageren ikke har dokumenteret, at hulstenene udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikrin-

gens forstand – herunder, at hulstenene skulle være angrebet af murbier. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse eller tilbud om at afholde udgiften til fjernelsen af op til 10 sten for at afklare forholdet yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at årsagen til et eventuelt murbiangreb i hulstenene ikke ville være purrøse fuger, men derimod de blotlagte hulsten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren med det fremlagte foto ikke har dokumenteret, at hulstenene er angrebet af murbier, og at klageren har afslået selskabets tilbud om at afholde udgiften til yderligere undersøgelser af forholdet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at konstruktionen med hulsten har eksisteret i 64 år på anmeldelsestidspunktet, og at der derfor ikke er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Stenterrassen

Selskabet har afvist dækning til sænkning og afretning af stenterrassen på forsikringens basisdækning med henvisning til, at terrassen ikke konstruktionsmæssigt er forbundet med huset, at terrassen derfor ikke i den foreliggende sammenhæng kan siges at udgøre en del af bygningen, og at stenterrassens funktionsmæssige betydning ikke kan føre til andet resultat.

Selskabet har afvist dækning på forsikringens udvidede dækning med henvisning til, at stenterrassen ikke udgør en ulovlig bygningsindretning i beboelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20A, og at det ikke er bevist, at stenterrassen indretning har medført skade på huset, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20B.

Forsikringens basisdækning

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at stenterrassen er en del af husets fundament, og at stenterrassen derved skulle være en del af bygningen. Nævnet finder endvidere, at stenterrassens funktionsmæssige be-

tydning for huset ikke er af en sådan karakter, at terrassen udgør en del af bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for stenterrassen på forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ud fra de fremlagte fotos ses stenterrassen at være opbygget rundt om husets fundament, og at stenterrassen som følge heraf vil kunne graves op uden, at det påvirker husets stabilitet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er andre adgangsveje til huset, og at der ikke foreligger yderligere undersøgelser af stenterrassens opbygning.

Det forhold, at stenterrassen blev etableret samtidig med husets tilbygning, kan ikke føre til andet resultat.

Spørgsmålet er herefter, om der i øvrigt er forhold, der berettiger til dækning på forsikringens basisdækning.

Klageren har angivet, at stenterrassens forkerte fald har medført fugtskader på de kældervægge, der vender ud mod stenterrassen. Som dokumentation har klageren fremlagt et foto af en kældervæg.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at opfugtningen af kældervæggen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er fra 1955, og at opfugtningen – ud fra det fremlagte foto – ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til lignende kældre fra samme periode, hvor der ikke var krav om fugtsikring.

Nævnet har også lagt vægt på, at stenterrassen er mere end 50 år gammel, og at der ikke fremgår oplysninger om, at der ifølge det oplyste ikke tidligere har været fugtproblemer af betydning i kælderen ud over fugtskaden nævnt i købsaftalen.

Forsikringens udvidede dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende stenterrassen ikke udgør en ulovlig bygningsindretning i beboelsen, og at forholdet derfor ikke opfylder betingelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 20A. Nævnet finder endvidere med henvisning til ovenstående begrundelse, at stenterrassen ikke udgør et forhold ved grunden, som påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade på bygningerne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning over forsikringens udvidede dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at forholdet gør beboelsen ulovlig – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings