

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. september 2020 blev i sag nr. 94490:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1967. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Der er mindre revnedannelser i mørtelfuger bl.a. mod øst.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K1 Enkelte kælder vinduer binder og går stramt i karm.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 Der er mindre revner i sokkel mod syd og øst.

Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes derfor uden betydning for bygningens stabilitet.

4.3 Udvendige trapper

...

K1 Kældertrappe har revnedannelser i støttemur, samt ses med salpeterudslag.

Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være pga. fugt.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1 Trægulvet i bl.a. gang knirker lidt ved belastning.

Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne."

I klageskema af 22/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort efter indflytning konstaterer vi i sommeren 2017 murbier på alle fire sider af huset. Skade-dyrbekæmperens udsagn er, at dette ikke er normalt og at bierne må have været her længe, siden det er så omfattende. Årsag til murbier skal findes i murværkets porøse fuger og revner. Vi kontakter murer for tilbud på udskiftning af fuger som andrager 208.000,- kr. (se [bilag]). Vi kontakter ejerskifteforsikringen, som kommer på besigtigelse ved [taksator 1] og i første omgang mundtligt giver udtryk for, at de gerne vil hjælpe, men efterfølgende giver skriftligt afslag (se [bilag]). I tilstandsrapporten står der: '2.Ydervægge – 2.1 Facader/gavle – Der er mindre revnedannelser i mørtelfuger bl.a. mod øst. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet' (se [bilag]).

I august 2017 får vi konstateret flere skader på vores kloak, som viser sig ikke at være omfattet af ejerskifteforsikringen. Der går over et år før vi endelig i efteråret 2018 delvist får afsluttet vores skader omkring kloakken, som delvist dækkes af vores husforsikring. Disse skader er ikke en del af denne klage, men er tilføjet som et forsøg på at illustrerer, at vi har brugt meget tid på at håndtere andre alvorlige skader på huset udover det der vedrører denne sag.

I 2017/2018 oplever vi derudover mange andre skader hvorfor vi i 28/6-2018 rekvirerer hjælp fra [byggerådgiver], som sammen med [taksator 2] (byggeteknikker fra FRIDA forsikring) den 25/9-2018 gennemgår en lang liste fra den byggetekniske gennemgang af huset med udgangspunkt i tilstandsrapportens fejl og mangler (se [bilag]).

28/9-2018 får vi afslag fra forsikringen på alle forhold (ca. 20 stk.) (se [bilag]).

[Byggerådgiver] præciserer sin rapport (se [bilag]) og vi svarer forsikringen på deres afslag ([bilag] + [bilag]), men bliver 27/12-2018 igen afvist på alle punkter ([bilag] + vedhæftning [bilag]). Vi kommenterer yderligere på forsikringens afslag, og sender vores svar den 14-1-2019 ([bilag]), og får svar fra forsikringen den 12-2-2019 [bilag].

Frida forsikring indvilliger i at få udarbejdet en ingeniørrapport som skal beskrive skadesomfanget og evt. sammenhæng mellem ujævne og knirkende gulve, revner i sokkel og ydervægge samt revner i etageadskillelse, da det er forhold, som kunne se ud til at have en sammenhæng.

13/2-2019 møder vi op til retshjælp hos kommunen for at få belyst sagerne. Herefter beslutter vi at få advokathjælp og i den forbindelse rekvirerer vi en ny byggesagkyndig. Alle vores punkter bliver revurderet, således at vi fremadrettet kan fokusere vores indsats på udvalgte og mest alvorlige skader.

Forud for udfærdigelsen af ingeniørrapporten er der 1/4-2019 gennemgang ved [ingeniør 1] (se [bilag]). Vi vælger at have vores egen ingeniør med på den planlagte gennemgang ([ingeniør 2]), således at vi kun har én gennemgang hvor begge ingeniører er med, så de kan tale samme faglige

sprog og tale sammen om de samme ting (se [bilag] + [bilag]). De to rapporter er dog langt fra ens. Generelt omkring [ingeniør 1] notat kan siges, at der konkluderes på mangelfuldt grundlag. Generelt omkring [ingeniør 2s] notat kan siges, at der er omfattende revnedannelser/skader og problemer på ejendommen, som burde have fremgået af tilstandsrapporten, og at de mener, at det kræver yderligere undersøgelser af ejendommen og jordbundsforhold før det er muligt at kunne konkludere, hvad årsagen til de mange skader er (beskrevet i handlingsplan i vedhæftet [bilag]).

Under besigtigelsen (beskrevet ovenfor) udarbejder [ingeniør 1] en optegnelse over revnedannelser i fundament og murværk, hvor sammenhængen i revnedannelser anskues (se [bilag]).

Afslutningsvis:

Ud af alle de skader der er anmeldt til Frida forsikring, er kun ét forhold blevet accepteret ('defekte fuger og hult-lydende fliser'), et andet kun delvist (revner i sokkel (skade...)) hvorfor vores advokat den 13/6-2019 sammenfatter vores krav til ejerskifteforsikringen, bl.a. om yderligere undersøgelse af skadernes omfang (se [bilag]). 3/10-2019 afviser forsikringen igen alle punkter (se [bilag]).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Med nærværende klage ønsker vi at få Ankenævnet for Forsikring til at tage stilling til dækning af de krav, som er rejst i brev af den 13. juni 2019 mod Frida Forsikring Agentur A/S, idet vi herunder ønsker, at ankenævnet hjemviser sagen til fortsat behandling hos Frida Forsikring Agentur med anvisning af at Frida Forsikring Agentur A/S skal iværksætte undersøgelser af årsagssammenhænge vedrørende revner i fundament, murværk, etagedæk og gulve, idet vi som forsikringstagere har sandsynliggjort, at der er skader (revnedannelser, defekter, som går ud over hvad der kan forventes) eller kan være skader (svækkelser), som i givet fald kan være alvorlige for ejendommens statik, konstruktion. Dokumentationen består i ingeniørrapporten fra [ingeniør 2] og optegningen af revnedannelser fra [ingeniør 1] notat med tilføjelser."

Selskabet har i brev af 23/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S har modtaget klagen over Qudos Insurance A/S (under konkurs). Vi besvarer klagen, da vi administrerer Qudos' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garanti-fonden for Skadesforsikringsselskaber. Vi beklager det sene svar.

Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 1. februar 2017, hvor forsikringen, som er tegnet med udvidet dækning og en varighed på 10 år, trådte i kraft. Police og vilkår er vedlagt som bilag A. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 4. august 2016 (fremlagt af klager).

Den forsikrede ejendom er et klassisk typehus i to plan (stueetage og kælder) fra 1967 opført med bærende bagmure og muret skalmur. Skalmuren er opført med en speciel type profileret teglsten, der indebærer at fugerne ligger mere tilbagestrukket end ved traditionelle sten. Vi henviser til fotos i taksatorrapport og klagers teknikeres notater ([ingeniør 2] og [byggerådgiver]).

Klager har siden forsikringens ikrafttræden anmeldt 23 forhold på policen. Vi kan af klagen til nævnet forstå, at den alene vedrører de forhold, der omtales i klagers advokats klage af 13. juni

2019 til os. Det vil sige 1) Murbiangreb og 2) Evt. sætningsskade, som viser sig ved revnedannelser i forskellige bygningsdele.

Murbier

Sagsfremstilling

Den 26. juni 2017 modtog vi klagers telefoniske anmeldelse af murbier. Vores taksator afviste efter besigtigelse (taksatorrapport fremlægges som bilag B) med henvisning til, at fugerne ikke var nedbrudt, og at det anmeldte forhold dermed ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klager har fremlagt korrespondancen.

Den 10. december 2018 modtog vi i forbindelse med klagers indsigelse over vores behandling af 19 samtidigt anmeldte forhold (se nedenfor) en indsigelse vedr. vores afvisning af forholdet vedr. murbier (fremlagt af klager i 'oversigt over skader, der er meldt til ejerskifteforsikringen'). Vi fastholdt afvisning og begrundelse.

Den 14. juni 2019 modtog en klage fra klagers advokat, som vi besvarede den 3. oktober 2019. Svaret fremlægges som bilag C. Vores kvalitets- og klageafdeling meddelte klager, at vi på det foreliggende grundlag, hvor der ikke var fremlagt nye oplysninger, fastholdt afgørelsen, men at vi ville være indstillede på en revurdering, hvis klager fremsendte de fotos, han oplyste, han havde. Vi modtog aldrig sådanne fotos.

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne.

Murbier lever i mørtelfuger, hvor de graver gange. Murbier ses om sommeren. Murbier kan kun grave gange i bløde fuger, typisk ved fuger med højt kalkindhold. Murbier ses af denne grund almindeligvis i ældre bygninger (fra før 1970'erne), som klagers ejendom, hvor murværket er fuget med kalkmørtel. I nyere byggeri anvendes en cementbaseret mørtel, som er mere modstandsdygtig over for murbiangreb, jf. BYG-ERFA (21) 10 05 19 (fremlægges som bilag D). Ældre murværk som klagers vil derfor i dag være forbundet med en høj vedligeholdelsesfrekvens i forhold til bl.a. frostskafer 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.

Som det fremgår af ovenfor nævnte BYG-ERFA-blad er murbier sædvanligvis uskadelige. Angreb *kan* dog være så kraftige, at murværkets bæreevne svækkes. Vi har ikke modtaget nogen oplysninger, der indikerer, at der er tale om et kraftigt og dermed udbedringskrævende angreb i klagers ejendom. Vores taksator har ved sin besigtigelse i 2017 alene kunnet konstatere enkelte mikroskopiske huller, jf. bilag B. Klager meddelte, at han havde fotos af omfattende angreb og nedbrudte fuger, vi har dog – trods opfordring hertil fra vores kvalitets- og klageafdeling – ikke modtaget disse fotos. De fotos, der er taget af ejendommen, af vores taksator i forbindelse med hans besigtigelse af øvrige anmeldte forhold på politen, samt fotos taget af klagers rådgivere viser ej heller kraftigt murbiangreb.

Vi fastholder på den baggrund, af klager ikke har bevist, at fugernes tilstand på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2017, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne.

Sætninger

Sagsfremstilling

Klager kontaktede os i juli 2018, hvor han anmeldte 19 forhold, som han havde fået påpeget af en teknisk rådgiver ([byggerådgiver]). Vi besigtigede de 19 forhold den 25. september 2018 (samlet taksatorrapport fremlægges som bilag E).

Efter besigtigelsen sendte vi den afgørelse af 28. september 2018, som klager har fremlagt. De fleste forhold afvistes med henvisning til, at de ikke opfyldte skadebegrebet. For så vidt angår de anmeldte forhold vedr. revnedannelser og knirkende gulve, blev disse afvist med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

...

Den 10. december 2018 modtog vi klagers indsigelse over afgørelsen i form af den af klager fremlagte 'oversigt over skader, der er meldt til ejerskifteforsikringen'. Det fremgår heraf, at klager mener, at der er en sammenhæng mellem knirkede gulv i stueetagen og revnerne i kælderloftet. Det fremgår endvidere heraf, at klager mener, at forholdet vedrørende knirkende gulve ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet har udviklet sig siden overtagelsestidspunktet. Herudover fremgår det af klagers indsigelse, at han er af den opfattelse, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er ukorrekte, idet revnedannelserne er mere omfattende end beskrevet heri, hvorfor karaktererne burde have været højere. Han beskriver endvidere sokkelpuds med manglende vedhæftning.

Der foregik herefter en korrespondance mellem taksator og klager vedr. forholdene. Som det ses af bilag F var klager enig i, at en af revnerne var anmærket i tilstandsrapporten, men mente at beskrivelsen var forkert, idet det – ifølge klager ukorrekt – fremgik, at den pågældende revne ikke gik fra soklen op i facaden.

Den 12. februar 2019 meddelte vi klager, at vi ville bede en ekstern ingeniør vurdere, om der var skader på etagedækket. For så vidt angik de øvrige anmeldte skader, fastholdt vi afgørelsen og henviste klager til at klage til vores interne klageafdeling, såfremt han fortsat var uenig.

Den 2. maj 2019 modtog vi rapport fra ekstern ingeniør, [ingeniør 1] (bilag G). Ingeniøren konkluderede, at de konstaterede revner i sokkel og murværk skyldtes ældre, sædvanlige og overståede sætninger, og at der ikke var indikationer på, at revnerne i kælderloftet og de knirkende gulve skyldtes manglende bæreevne af etagedækket. Det skal for god ordens skyld anføres, at klager ikke inden besigtigelsen havde etableret en åbning i loftet eller gulvet, således at dækket kunne besigtiges.

På baggrund af rapporten tilbød vi dækning til udbedring af sokkelrevnerne, idet ingeniøren havde anmærket, at disse burde udbedres for at undgå forværring som følge af fugtindtrængen og dermed frostsprængninger. De øvrige afvisninger fastholdtes, og klager henvistes til at klage til vores interne klageafdeling, hvilket han gjorde den 14. juni 2019 ved sin advokat. Vedlagt klagen var notat fra klagers nye tekniske rådgiver, [ingeniør 2]. Vi besvarede klagen den 3. oktober 2019 (bilag C).

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-C (skadebegrebet), og som enten ikke er beskrevet i tilstandsrapporten eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5B. Ved vurderingen heraf tages udgangspunkt i, hvad klager med rette kunne forvente på købstidspunktet, bl.a. ud fra oplysningerne om bygningens alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten. Bevisbyrden for, at et anmeldt forhold er dækningsberettigende, påhviler forsikringstager (klager).

Tilstandsrapporten, der lå til grund for klagers køb af den forsikrede ejendom, indeholder flere K1-anmærkninger vedrørende revner i sokkel og murværk samt bindende kældervinduer. Det er på den baggrund vores opfattelse, at klager var advaret om, at ejendommen havde gennemgået et mindre og afsluttet bevægelses- /sætningsforløb.

Revnerne har været besigtiget af vores taksator, klagers to byggetekniske rådgivere ([byggerådgiver] og [ingeniør 2]) samt et af os rekvireret ingeniørfirma med speciale i statik ([ingeniør 1]).

Det er vores taksators opfattelse, at de konstaterede revnedannelser ikke afviger fra det forventelige og sædvanlige bygningens alder taget i betragtning, og at revnedannelserne i sokkel og skalmur tillige er anmærket i tilstandsrapporten.

Klagers første tekniske rådgiver, [byggerådgiver] har primært registreret forhold, som han synes burde have været anmærket i tilstandsrapporten. Han har således også registreret revnedannelsen i kælderloftet og sokkelpuds med manglende vedhæftet. Vi ser os nødsaget til at påpege, at vi er stødt på den konkrete tekniske rådgiver i andre skadesager, og at han konsekvent udviser en eklatant mangel på forståelse for huseftersynsordningens og ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klagers anden tekniske rådgiver, [ingeniør 2] – som efter vores erfaring har et højere kendskabsniveau til ovennævnte skadebegreb – har i sin rapport vurderet, at der er flere revner i skalmuren end man måtte forvente på baggrund af bygningens alder; at han forventer, at i hvert fald nogle af sokkelrevnerne fortsætter under terræn; og at det ikke uden et destruktivt indgreb er muligt at vurdere eventuelle skader i etagedækket. På den baggrund anbefaler han, er der foretages destruktive indgreb i etageadskillelsen og opgravninger rundt om bygningen samt geotekniske prøver.

Revnerne i skalmuren burde ifølge klagers anden tekniske rådgiver have været anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2 i stedet for K1 (pkt. 2.1, litra A), da revnerne ifølge rådgiveren kan have betydning for skalmurens stabilitet, ligesom disse kan have forbindelse med revnerne i soklen (antageligt som udtryk for en større sætning). For en nærmere afklaring heraf bør der – ifølge klagers anden rådgiver – foretages en geoteknisk undersøgelse.

Den af os antagede ingeniør ([ingeniør 1]) konkluderer, at de konstaterede revner i sokkel og skalmur bør udbedres for at forhindre forværring, og at de indikerer et ikke-usædvanligt og i øvrigt afsluttet sætningsforløb. Ingeniøren vurderer tillige, at der ikke er sammenhæng mellem knirkende gulve og revnedannelserne, som ellers påpeget af klagers første tekniske rådgiver.

De anmeldte forhold opfylder ikke ejerskiftforsikringens skadebegreb

Skalmuren er ikke bærende for tagkonstruktionen og har således ingen konstruktiv funktion ud over, at den skal kunne bære sig selv. Revnerne her er således ikke forbundet med en skadesrisiko på andre bygningsdele (K3). Revnerne er ej heller i et omfang, at bygningsdelens (skalmurens) funktion må antages at svigte inden for overskuelig tid (K2). Vi mener derfor principielt, at revnerne er anmærket korrekt.

De i tilstandsrapporten anmerkede revner ved skalmuren var endnu ikke blevet udbedret på tidspunktet for klagers rådgivers gennemgang af ejendommen den 1. april 2019. Revnerne har udviklet sig siden tilstandsrapportens udarbejdelse den 4. august 2016 – knap 3 år forinden – som følge af frost mv., hvorfor klagers anden rådgivers vurdering ikke uden videre tiltrædes. Da en udbedring af K1-anmærkningerne i tilstandsrapporten i øvrigt er den samme, hvis revnerne faktisk udgjorde en K2-skade på overtagelsestidspunktet ('syning' af skalmuren ved ilægning af stål i hver 3. skifte), dækkes denne omkostning – herunder forundersøgelser – under alle omstændigheder ikke ud fra en tabsbetragtning.

Der kan hverken ifølge klagers anden rådgiver eller den af os antagede ingeniør konstateres en sammenhæng mellem revnerne i sokkel og for-mur/skalmur og skævhederne ved gulvet (+10 mm på 1½ meter) eller tilstandsrapportens K1-anmærkning (pkt. 7.1, litra A) som indikation af, at huset har sat sig/sætter sig. Ifølge klagers anden rådgiver skyldes skævheden ved gulvet formentligt mangelfuld understøtning af gulvstrøer eller for stor strøafstand.

Der er ikke ud over tilstandsrapportens anmærkning (pkt. 7.1, litra A) og de målte skævheder konstateret konstruktive svækkelser ved det pågældende oprindelige strøgulv. Uanset at skævhederne ved parketgulvet ikke måtte opfylde eventuelle tolerancekrav ved lægning af nyt gulv på udførelsestidspunktet, nedsætter de ikke husets brugbarhed og værdi nævneværdigt sammenlignet med et tilsvarende hus fra 1967 i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er netop kendetegnende for ældre strøgulve, at strøopklodsningen i dag typisk er skredet ud flere steder og, at strøerne typisk er udført med anden afstand end man gør i dag. Idet skævhederne i øvrigt ikke udgør en sætningsskade, betragter vi ikke skævhederne ved gulvene som en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-C.

Undersøgelsespligt

Alle huse sætter sig med tiden. Der vil derfor på alderstilsvarende huse i almindelighed ses små sætningsrevner i skalmur og sokkel i takt med at huset konsoliderer sig, ligesom man også må forvente, at restsætningen i dag er minimal som udtryk for, at huset nu har konsolideret sig, jf. vurderingen fra [ingeniør 1]. Disse sædvanlige sætningsrevner har almindeligvis ingen konstruktiv betydning ud over, at de skal vedligeholdes/udbedres for at undgå skadesudvikling som følge af frost. Hvis huset i dag stadigvæk gennemgår et aktivt destruktivt – og dermed usædvanligt – sætningsforløb med sammenhængende skadesudvikling, kan dette være dækket af ejerskiftforsikringen.

Hvorvidt ejerskiftforsikringen skal betale for en afklarende undersøgelse af, om et anmeldt forhold opfylder skadebegrebet, afhænger af hvor konkret begrundet og reel mistanken er.

Det er vores opfattelse, at de revner som ses i skalmuren i omfang, type og placering ikke afviger nævneværdigt fra de revner, der forekommer ved et sædvanligt sætningsforløb for et alderssva-

rende hus og som almindeligvis er uden nævneværdig konstruktiv betydning. Vi fastholder endvidere, at vi har ladet de undersøgelser foretage, som vi er forpligtede til. Vi har således ladet ejendommen undersøge ved taksator og efter klagers indsigelse tillige ved ekstern ingeniør. Vi fastholder derfor vores afvisning af at foretage yderligere undersøgelser eller dække omkostningerne hertil.

Klagers anden tekniske rådgiver ([ingeniør 2]) konkluderer ikke på revnernes årsag og konsekvens, men angiver alene, at der *kan* være en sammenhæng, og at det *kan* skyldes alvorlige sætninger, ligesom rådgiveren kritiserer den af os antagede ingeniør for at basere sin vurdering brancheerfaringer. Vi kan ikke med sikkerhed afvise, at der skulle være et aktuelt og udbedringskrævende sætningsforløb på ejendommen, men vi har foretaget relevante undersøgelser, som – på baggrund af ingeniørbrancheerfaringer – konkluderer, at det konstaterede revnebillede er sædvanligt og ufarligt. Vi fastholder, at klager ikke med hans rådgivers rapport – som alene anviser, at der *kan* være en sammenhæng mellem revnerne – har bevist endsige sandsynliggjort eller antageliggjort, at der er en dækningsberettigende sætningsskade (et aktivt destruktivt sætningsforløb udover den sædvanlige og forventelige restsætning). Klagers rapport anviser alene, hvilke yderligere undersøgelser, man kan foretage for at bevise en sammenhæng. Bevisbyrden herfor påhviler klager, og såfremt klager foretager relevante undersøgelser – eksempelvis som angivet af rådgiveren – og sådanne undersøgelser viser, at der er en dækningsberettigende skade, dækker vi rimelige og nødvendige undersøgelsesomkostninger, jf. punkt 4 G i forsikringsbetingelserne.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse og henviser til besvarelsen fra vores interne kvalitets- og klageafdeling af 3. oktober 2019 (bilag C)."

Klageren har herefter været repræsenteret ved advokat, som i brev af 28/2 2020 til nævnet bl.a. har anført:

"Murbier

Det fastholdes, at der er tale om et kraftigt og dermed udbedringskrævende angreb af murbier, som udgør en skade ved deformation/fugeudfald/svækkelse ved dels at nedsætte murværkets bæreevne samt give fare for vandindtrængning, fugt- og frostskafer og indendørs fugtgener.

Som **bilag 15** fremlægges fotodokumentation for angrebets omfang. Billederne er ikke fremsendt tidligere, da forsikringsselskabet ikke på opfordring har anvist fremsendelsesmetode for så stor en mængde data.

Som også anført af forsikringsselskabet ligger fugerne mere tilbagetrukket end ved traditionelle sten, hvilket også gør det mere vanskeligt at få øje på murbiangrebet. Dette er med al sandsynlighed årsagen til, at der ikke er anmærkning om forholdet i tilstandsrapporten, hvilket imidlertid må betragtes som værende en klar fejl fra den bygningssagkyndiges side. Det anerkendes således, at forholdet ikke kan ses ved en almindelig lægmandsbestigelse, men skulle have været opdaget af den byggesagkyndige. Dette er dokumenteret med bilag 10.

Det fremgår således tydeligt af billederne og [ingeniør 2s] rapport, at der ses adskillige murbihuller i fugerne på facader og gavle mod både vest, syd, nord og øst, samt at hullerne er af betydelig størrelse. Herudover ses der flere steder defekte og nedbrudte fuger som følge af fugt- og vandindtrængning.

Udbedring af murbiangrebet kræver udkradsning og omfugning af samtlige fuger, og udgiften her-til beløber sig til kr. 208.875 inkl. moms (bilag 1) i 2018 niveau.

Det bestrides, at udbedringsarbejder af ovennævnte art og omfang – som anført af forsikringsselskabet – kan karakteriseres som almindelig vedligeholdelse af huset eller er sædvanligt for et tilsvarende hus af tilsvarende alder. Der er således tale om et angreb, som medfører svækkelse af murværkets bæreevne i så høj grad, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 4 A- C i forsikringsbetingelserne. Hertil kommer, at husets værdi er væsentligt nedsat som følge af det konstaterede murbiangreb, da skaden uomtvisteligt vil påvirke markedsprisen af huset.

På baggrund af ovenstående skal forsikringsselskabet dække omkostningerne til afhjælpning af angrebet.

Sætningsskader

Forsikringsselskabet har givet tilsagn om udbedring af sætningsskader i form af reparation af revner i soklen. Det er imidlertid [ingeniør 2s] vurdering (bilag 10), at omfanget af sætningsskaderne er langt større end anerkendt af forsikringsselskabet, hvorfor den af forsikringsselskabets anviste udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig.

[Ingeniør 2] konkluderer således, at [ingeniør 1s] besigtigelsesnotat indeholder flere vurderinger, som ikke er underbyggede, og som dermed ikke uden videre kan lægges til grund for den videre handlingsplan, herunder:

- at det sætningsgivende jordlag er tyndt
- at det sætningsgivende jordlag er færdigt med at sætte sig for den aktuelle last
- at de tilstede konstruktioner (skalmure) i ydervæggene ikke er påvirket af bæreevnesvigt
- at det ikke kan konstateres, at revnerne forløber videre i det bærende dæk

Herudover konkluderer [ingeniør 2], at [ingeniør 1s] besigtigelsesnotat indeholder flere direkte fejlagtige oplysninger, blandt andet at loftet i kælderen er pudset, ligesom han kan konstatere, at revnerne går op i murværket. Dette sidste er siden tillige konstateret ved besigtigelse fra [byggeråd giver 2] (bilag 16).

På baggrund af sin besigtigelse af ejendommen samt konstatering af ikke-underbyggede vurderinger og fejl i [ingeniør 1s] besigtigelsesnotat har [ingeniør 2] anbefalet, at der foretages nærmere undersøgelser af de geotekniske forhold på grunden, før udbedring af de konstaterede revner i soklerne og murværket iværksættes, idet revnerne i soklerne således *med overvejende sandsynlighed* fortsætter under terræn.

Herudover bør der ifølge [ingeniør 2] foretages jordbundsundersøgelser for at få fastlagt, om det er funderet til bæredygtigt jordlag, *hvilket sætningerne ikke tyder på*, eller om der kan forekomme nye sætninger som følge af, at der er funderet på sætningsgivende jordlag.

Endvidere bør det ifølge [ingeniør 2] undersøges, om revnedannelserne i etagedækket mellem stue- og kælderplan er gennemgående samt om ujævnheder på gulv skyldes en fejlkonstruktion eller andet.

Der henvises i det hele til bilag 10.

Forsikringsselskabet har anført, at de i tilstandsrapporten anførte beskrivelser af sætningsskaderne giver et retvisende billede af de faktiske forhold, herunder at klager var advaret om, at ejendommen havde gennemgået et mindre og afsluttet bevægelses/sætningsforløb. Dette bestrides imidlertid og det bemærkes eksplicit, at det er noteret i tilstandsrapporten, at forholdene er konstateret som *'værende uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet'*, hvilket ikke er korrekt. Forholdet er således efter klagers opfattelse klart forkert beskrevet, hvilket endvidere er bekræftet af [ingeniør 2].

Ligeledes bestrides det, at skalmuren ikke har nogen konstruktiv funktion ud over at den skal kunne bære sig selv, herunder at revnerne i skalmuren ikke er forbundet med en skadesrisiko på andre bygningsdele, ligesom det bestrides, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet. Revnerne i skalmuren er således fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom revner i skalmuren ikke er forventeligt i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og udgør allerede af denne årsag en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket tillige er bekræftet af [ingeniør 2].

Alt tyder således ifølge [ingeniør 2] på, at huset i dag stadigvæk gennemgår et aktivt destruktivt og udbedringskrævende sætningsforløb med sammenhængende skadesudvikling. Dette er imidlertid ikke blevet undersøgt nærmere af [ingeniør 1] på trods af at denne har fået til opdrag at vurdere dette. Det bemærkes i forlængelse heraf, at klager ikke er blevet instrueret i at etablere en åbning i loftet eller gulvet forud for [ingeniør 1s] besigtigelse af huset.

Det gøres herefter gældende, at klager med bilag 10 har sandsynliggjort, at der er en konkret begrundet og reel mistanke om en dækningsberettiget skade, herunder en skade eller nærliggende risiko for skade, som var til stede på overtagelsesdagen, og som enten ikke var beskrevet i tilstandsrapporten eller var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5B. Det kan således ikke på baggrund af ingeniørbrancheerfaring alene konkluderes, at husets revnebillede er sædvanligt og ufarligt, idet vurderingen må understøttes af en konkret undersøgelse af huset. Det bemærkes i forlængelse heraf, at revnebilledet efter [ingeniør 2s] vurdering ikke svarer til, hvad der er forventeligt i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, herunder at et forhold som det konstaterede heller ikke er nævnt i den generelle information angående typehuse opført i perioden 1960-1976.

Samlet fastholdes det herefter, at det er forsikringsselskabets opgave at foretage yderligere undersøgelser af skadens omfang og afhjælpning."

Selskabet har i brev af 24/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Murbier

Vi har ladet vores taksator besigtige de af klager fremsendte fotos af murværket (bilag H). Taksator udtaler, at studsfugerne (de lodrette fuger) er det svageste punkt i murværket, og at der her ses lidt fugeudfald, ligesom der ses nogle stedvise huller. Han bemærker dog også, at kun få af hullerne i form og størrelse bærer præg af at være fra murbier, og at murbier sædvanligvis alene optræder på syd-sydvestvendte mure, hvorfor skader på nord- og østvendte sider ikke umiddelbart er foreneligt med murbier. Taksator konkluderer, at der ikke er tale om et kraftigt angreb, og

at der ikke er flere defekte eller nedbrudte fuger end normalt for et hus fra 1967 med den type mursten og fuger. Der er intet bæreevnesvigt.

De fremsendte fotos ændrer derfor ikke vores opfattelse af, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på murværket.

Hvad angår klagers advokats bemærkning om, at omkostningerne ved udbedring af hullerne, som klager anfører alene kan udføres ved en fuldstændig omfugning af murværket, skal vi bemærke, at omkostningernes størrelse ikke kan anvendes som målestok for, om arbejder kan karakteriseres som almindeligt vedligehold eller ej. Ved almindeligt eller sædvanligt vedligehold må forstås arbejder, som skal udføres for at udbedre bygningsdele eller bygninger mod almindeligt forekommende skader og tidens tand, og som forebyggelse imod skader, med henblik på at opnå optimal levetid af den pågældende bygningsdel eller bygning. Udføres sådant almindeligt vedligehold ikke, vil bygningsdelen eller bygningen forgå hurtigere. Alle bygningsdele har en levetid, og når den levetid er opbrugt, skal bygningsdelen udskiftes som led i almindeligt vedligehold af bygningen i sin helhed. Fugerne skal vedligeholdes for at forlænge murværkets levetid, ligesom et tag skal skiftes en gang i mellem. Det er dyrt arbejde, men det ændrer ikke på, at der er tale om sædvanligt vedligehold.

For så vidt angår klagers advokats bemærkning om, at det anmeldte forhold påvirker markedsværdien af huset negativt, skal vi alene bemærke, at der ved udtrykket 'værdi eller brugbarhed' i betingelsernes punkt 4 B forstås byggetekniske værdi, og ikke økonomiske værdi, jf. bl.a. nævnets kendelse 93992.

Sætningsskader

Klagers advokat fremfører intet nyt udover en henvisning til bilag 16, dog uden nærmere at præsentere bilaget, herunder i hvilken forbindelse, det er udarbejdet. Vi har ikke set bilaget før, men kan konstatere, at det synes at være en registrering af revner. Hvis klagers advokat ønsker vores kommentarer hertil, skal vi venligst bede hende beskrive bilaget nærmere.

Vi fastholder vores afgørelse og begrundelsen fra vores indlæg af 26. januar, herunder at undersøgelsespligten påhviler klager."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 11/4 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Murbier

Det gøres helt overordnet gældende, at det ikke er muligt at vurdere forholdet – herunder hvorvidt der er tale om et bæreevnesvigt – alene på baggrund af en besigtigelse af de af klager fremlagte fotos. Allerede af denne årsag kan forsikringsselskabets vurdering af forholdet ikke lægges til grund.

Det bestrides herunder, at der kun er tale om lidt fugeudfald samt stedvise huller, idet der i det hele henvises til de fremlagte fotos, hvoraf angrebets store omfang klart fremgår.

Uanset at murbier sædvanligvis optræder på syd-sydvestvendte murer, har klager noteret sig, at forsikringsselskabets taksator ikke har angivet en anden sandsynlig årsag til de konstaterede huller i fugerne på de nord- og østvendte mure. Det må således lægges til grund, at der også for så vidt angår disse mure er tale om murbier – uanset at dette ikke er sædvanligt.

Det fastholdes herefter, at der er tale om en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade på murværket, jf. bemærkningerne herom i klagers 1. og 2. indlæg.

Det fastholdes endvidere, at skadens størrelse ikke kan karakteriseres som værende almindeligt vedligehold. Det er korrekt, at der løbende skal foretages vedligehold af fugerne i en ejendom. Det kan imidlertid i nærværende sag lægges til grund, at der ikke er udført et sådant vedligehold af de tidligere ejere af ejendommen, hvilket har medført, at fugeudfaldet nu har så stort et omfang, at det påvirker murværkets bæreevne mv., hvorfor der ikke længere er tale om sædvanligt vedligehold. Forholdet må således nu karakteriseres som en decideret byggeteknisk mangel/skade, som skulle have været anført i tilstandsrapporten. Da dette imidlertid ikke er tilfældet, gøres det gældende, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at afholde udbedringsomkostningerne, idet forholdet påvirker både markedsværdien samt den byggetekniske værdi af ejendommen.

Det har ikke været muligt for klager at fremfinde nævnets kendelse 93992. Såfremt der menes kendelse 93332, skal det bemærkes, at denne kendelse ikke er direkte sammenlignelig med nærværende sag, idet der i sagen var tale om en konstruktionsfejl i ejendommens tag, som ikke havde bevirket en skade. Den omtalte kendelse statuerer således alene, at ejerskifteforsikringen ikke dækker værditab (forstået som eventuelt nødvendigt afslag i købesummen til en potentiel køber) som følge af konstruktionsfejl, medmindre det pågældende forhold har medført en skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Sætningsskader

Bilag 16 er en registrering af revner/sætningsskader i ejendommen, som sammen med [ingeniør 1] besigtigelse af ejendommen har dannet grundlag for [ingeniør 1s] rapport af 30. april 2019 (bilag G).

[Ingeniør 1] foretog således en besigtigelse af ejendommen den 1. april 2019. Efter besigtigelsen kunne klager på baggrund af e-mailkorrespondance med [ingeniør 1] konstatere, at en række af sætningsrevnerne i ejendommen var blevet overset. Klager gjorde [ingeniør 1] opmærksom på disse revner med fremsendelsen af bilag 16, hvori klager for overblikkets skyld samtidig havde givet samtlige sætningsrevner nummer samt foretaget markering af de sætningsskader, som var blevet overset under besigtigelsen (nummer 38-56, herunder således at markering nummer 38-51 vedrører revner i loftet i kælderen og markering nummer 52- 56 vedrører revner i ydervæggen ved hoveddøren). [Ingeniør 1] medtog herefter samtlige sætningsrevner i rapporten.

Det er klagers opfattelse, at sagen herefter er oplyst tilstrækkeligt, hvorfor Ankenævnet for Forsikring anmodes om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag."

Selskabet har den 12/5 2020 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger til sagen. Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mailkorrespondance den 21/7 og 22/7 2017 mellem klageren og selskabets taksator 1 fremgår det bl.a.:

"Fra: **[Taksator 1]** ...

...

Dato: 22. juli 2017 ...

...

Jeg er naturligvis ked af, at du skulle have fået den opfattelse, eller jeg skulle have udtrykt mig uklart ved besigtigelsen.

Jeg erindre, at vi havde en drøftelse omkring hvorvidt husforsikringen eventuelt dækkede angrebet af murbier. Det gjorde din husforsikring ikke, der var ikke tegnet udvidet dækning herfor.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres mindre huller i facade, dog ikke i et omfang der medførte at bæreevnen i fugerne var svækket i en sådan grad, at der er tale om skade i henhold til betingelserne.

Herudover erindre jeg, at jeg netop nævnte for dig, at vi ikke kunne hjælpe dig med skaden, idet skadens omfang ikke ville nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, set i forhold til tilsvarende ejendomme, af samme karakter og alder.

Du havde ligeledes modtaget et tilbud på bekæmpelse af murbierne på ca. 1.700 kr., hvorfor jeg i den anledning nævnte for dig, at udbedringen også i omfang var beskedent, og lå under minimumsgrænsen på kr. 5.000 for anmeldelse af skade.

Ejerskifteforsikringen dækker først og fremmest bygningsbeskadigelser, og at der kan være hvepsebo er ikke umiddelbart at betragte som en skade.

...

Fra: **[Klageren]** ...

Sendt: 21. juli 2017 ...

...

Jeg blev en smule overrasket over dit svar, hvorfor jeg har brugt lidt tid på at svare tilbage.

Inden du forlod matriklen forstod jeg helt klart på dig, at I (forsikringen) selvfølgelig ville dække vores murbier skade.

I dit svar til os forstår jeg på dig, at I ikke dækker vores skade hvilket strider imod det indtryk du gav mig.

Som jeg også fortalte dig da vi mødtes, ankom skadedyrsbekæmperen nogle timer efter at du var her. I forhold til de observationer du refererer til ('Der ses partielt mikroskopiske huller i fuger') må jeg sige, at det er svært at genkende i forhold til de observationer jeg gjorde sammen med skadedyrsbekæmperen.

Jeg har ikke talt efter, men umiddelbart vil jeg vurderer at skadedyrsbekæmperen har behandlet for murbier over 100 steder. Yderligere var der 3 hvepsebo som ligeledes er blevet behandlet. Jeg har taget en hel del billeder som dokumentation men de fylder næsten 300Mb, så jeg kan derfor ikke sende dem med men deler gerne ud hvis interesseret.

Da jeg er uforstående overfor dine to modsatrettede svar (dækker/dækker ikke), skriver jeg til dig for at være sikker på at jeg har forstået dig korrekt!"

Af mail af 28/12 2018 fra selskabets taksator 2 til klageren fremgår det bl.a.:

"Det er ikke sandsynligt at der er murbier på alle 4 sider af huset idet de kun går i de meget varme sider hvor solen rammer ejendommen. De porøse fuger mener jeg ikke giver nærliggende risiko for skade, der er tale om fuger fra husets oprindelse som ikke er særligt udsat grundet de specielle teglsten der beskytter fugerne relativt meget da fugerne er tilbagetrukket fra overfladen. Der må dog forventes et slid på fugernes overflade efter de år og der er nævnt i bekendtgørelsen at, revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindeligt aldersbetinget slid ikke anses som dækningsberettiget skade."

Af besigtigelsesnotat af 30/4 2019 fra selskabets ingeniør [ingeniør 1] fremgår det bl.a.:

"2 BAGGRUND

Nærværende notat er til orientering vedrørende besigtigelsen d. 01.04.2019 af et fritliggende enfamiliehus, beliggende på adressen Notatet er en sammenfatning af billedokumentation, registrering og opmåling. Ved besigtigelsen blev der observeret revnede vægge og ujævnt gulv i stueetagen. Besigtigelsen var med fokus på at tilse revner i væggene. Ejendommen er opført i 1967 og er med fuld kælder.

...

3 REGISTRERING OG OPMÅLING

I forbindelse med en besigtigelse den 01.04.2019 er der foretaget en registrering af de anmeldte skader, der hovedsageligt vedrører revnede vægge og knirkende gulv i stueetagen. Der er flere steder observeret revner i ydervæggens formur, i soklen og i kælderloftets pudslag. Revner i ydervæggens formur forløber primært i en skrå vinkel. Enkelte revner forgrener sig til andre revner, dvs. som et net af revner. Revnerne følger bygningens svage steder, dvs. at nogle revner går igennem vinduer og døråbninger. Enkelte revner er repareret med ny mørtelfuge. Desuden er der målt ujævnheder op til 1,3 cm i gulvet, i stueetagen, på et cirka 1,5 m langt vaterpas.

...

4 RISIKOVURDERING

Nærliggende skader kan knyttes til sætninger i det underliggende jordlag. På baggrund af bygningens alder og observationer foretaget under besigtigelsen, vurderes det, at det sætningsgivende jordlag er tyndt. Dvs. at det sætningsgivende jordlag er færdigt med at sætte sig for den aktuelle last. En stor del (typisk 2/3) af de samlede sætninger foregår i de første cirka 10 år efter bygningens opførelse. Resten fordeler sig med stadigt aftagende bidrag pr. år i resten af bygningens levetid. Bygningen er opført i år 1967, dvs. 52 år siden. Der forventes således ikke fremtidige sætningsbevægelser, der kan have indflydelse på bygningens overordnet stabilitet. [Ingeniør 1] anbefaler at udbedre nærværende revner i ydervæggens formur og i betonkonstruktioner. En bygning vil altid være påvirket af mindre sætninger. På baggrund af de små sætningsskader i murværket, er vurdering, at der efter udbedring ikke er nærliggende risiko for udvikling af nye skader.

5 KONKLUSION

5.1 SKALMUR

Ved en tilstandsvurdering skønnes det, at de tilsete konstruktioner i ydervæggene ikke er påvirket af bæreevnesvigt. [Ingeniør 1] anbefaler at forstærke ydervæggens formur lokalt omkring revnerne. Revner i mørtelfugerne opskæres i 60 mm dybde og i en bredde, der sikrer en effektiv fugning. Der skal skæres riller cirka pr. 3 skifter, på tværs af revnen hvori der indstøbes i cementmørtel 1:4 korrugeret, rustfast kamstål Ø6, med en længde af 500 mm på hver side af revnen, så vidt muligt. Der skal anvendes samme materialer som de oprindelige.

5.2 GULV

Der blev observeret revner i pudslaget i loftet. Det kan ikke konstateres, at revnerne forløber videre i det bærende dæk. Det ses dog, at nogle revner blot er svindrevner. Revner i loftet vurderes ikke at have direkte sammenhæng med ujævnheder og knirkende gulv i stueetagen. Som beskrevet i afsnit 3 Registrering og opmåling er der registreret større ujævnheder i gulvet. Hvorvidt den nye ejer er tilstrækkelig belyst om nærværende forhold, vil Frida Forsikring tage stilling til.

...

5.3 REVNER I SOKLEN

Den anbefalende konklusion vedrørende revnede sokkel er, at skaderne skal udbedes for at sikre mod vandindtrængen og yderligere skader på betonen og armering."

Af besigtigelsesnotat af 29/5 2019 udarbejdet af klagerens ingeniør [ingeniør 2] fremgår det bl.a.:

"Observationer

Med hensyn til de registrerede forhold vedr. revner i murværk, henvises der til eksempler i fotodokumentationen (bilag 1).

Det kunne registreres, at der var mere end 40 stk. revner i ejendommens sokler og/eller skalmure. Revnerne kunne mange steder lokaliseres gående fra terrænniveau til f.eks. sålbænke, enkelte steder fra terrænniveau til overkant skalmur. Ud fra de registrerede revner må det forventes, at revnen fortsætter under terrænniveau. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der flere steder havde været foretaget reparationer af revner i sokkel og/eller skalmur.

Etagedækket mellem stue- og kælderplan, der er et Roma-dæk, blev besigtiget nedefra. Her kunne det konstateres, at der i den nordlige del af ejendommens etagedæk var mere end 10 stk. revner, mens der i den sydlige del af ejendommens etagedæk var få revner, hvoraf den sydligste var blevet repareret før købers overtagelse af ejendommen. Som følge af strøgulve var det ikke muligt at besigtige dækket ovenfra.

I stue/køkken og mellemgang kunne det konstateres, at gulvene knirkede, ligesom det kunne konstateres, at gulvene er ujævne. Ujævnhederne blev over et vaterpas på 1,5 m målt til mere end 1 cm.

Vurdering

Fundament/sokler

I tilstandsrapport af 4. august 2016 fremgår følgende:

4.2 Sokkel

K1 Der er mindre revner i sokkel mod syd og øst.

Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes derfor uden betydning for bygnings stabilitet.

Ovenstående angivelse K1 er fejlbehæftet. Dels skulle skaden have haft betegnelsen K2, og dels ses tillige revner i sokler mod nord og vest. Noten er heller ikke korrekt, idet de fleste revner går videre op i facaden, hvilket kan være af betydning for skalmurens stabilitet.

Det skal tillige bemærkes, at revnerne i soklerne med overvejende sandsynlighed fortsætter under terræn, hvilket bør undersøges nærmere før udbedring af de konstaterede revner i soklerne. Ligeledes bør der foretages jordbundsundersøgelser for at få fastlagt, om der er funderet til bæredygtigt jordlag, hvilket sætningerne ikke tyder på, eller om der kan forekomme nye sætninger som følge af, at der er funderet på sætningsgivende jordlag.

Af sælgers oplysninger i tilstandsrapport af 4. august 2016 fremgår følgende:

4.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?

Svar: Nej

Sælgers oplysninger mht. udbedrede sætningsskader stemmer ikke overens med de registrerede forhold, idet der flere steder kunne registreres reparationer af revner i sokler og fuger.

I [ingeniør 1s] besigtigelsesnotat vurderes det i punkt 4 'Risikovurdering', at nærliggende skader kan knyttes til sætninger i det underliggende jordlag, at det sætningsgivende jordlag er tyndt, at det sætningsgivende jordlag er færdigt med at sætte sig for den aktuelle last, samt at der ikke forventes fremtidige sætningsbevægelser, der kan have indflydelse på bygningens overordnede stabilitet. Min umiddelbare vurdering er, at disse forhold ikke er undersøgt nærmere, men bygger på erfaringer i branchen, som nødvendigvis ikke behøver at være korrekte.

[Ingeniør 1] anbefaler at udbedre nærværende revner i ydervæggens formur og i betonkonstruktionen, hvilket undertegnede er enig i, dersom dette også gælder revner under terrænniveau.

Frida Forsikring har givet tilsagn om reparation af revner i soklen. Det fremgår dog ikke om det alene drejer sig om revner over terrænniveau, hvilket bør afklares før tilbud fra håndværker indhentes.

Ydervægge

I tilstandsrapport af 4. august 2016 fremgår følgende:

2.1

K1 Der er mindre revnedannelser i mørtelfuger bl.a. mod øst.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

4.3 (andet afsnit)

K1 Kælder trappe har revnedannelser i støttemur, samt ses med salpeterudslag.

Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være pga. fugt.

Revnedannelsen i kældertrappens støttemur, som er omtalt i tilstandsrapporten, kan registreres fra begge sider af muren. Revnedannelser i skalmurene i øvrigt må stedvist på baggrund af deres udseende vurderes at være gennemgående. Med baggrund i dette forhold er der nærliggende risiko for yderligere skader i murværket i forbindelse med frost. Ligeledes må det fastslås, at der er sammenhæng mellem revnedannelserne i soklerne og revnedannelserne i murværket. På den baggrund må det vurderes, at revnedannelserne i murværket skyldes sætningsskader, hvilket kan være af betydning for skalmurens stabilitet. På den baggrund er det min vurdering, at de registrerede skader skulle have haft betegnelsen K2.

Det skal tillige bemærkes, at der er et meget stort antal revner i murværket. Forholdet vurderes ikke at svare til, hvad der er forventeligt i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Et forhold som dette er da heller ikke nævnt i den generelle information angående typehus 1960-1976.

I [ingeniør 1s] besigtigelsesnotat vurderes det i punkt 4 'Risikovurdering', at nærliggende skader kan knyttes til sætninger i det underliggende jordlag, at det sætningsgivende jordlag er tyndt, at det sætningsgivende jordlag er færdigt med at sætte sig for den aktuelle last, samt at der ikke forventes fremtidige sætningsbevægelser, der kan have indflydelse på bygningens overordnede stabilitet. Min umiddelbare vurdering er, at ovenstående risikovurdering ikke kun drejer sig om soklerne, men også dækker skalmurene, samt at de oplyste forhold vedrørende sætningsgivende jordlag m.v. ikke er undersøgt nærmere, men bygger på erfaringer i branchen, som nødvendigvis ikke behøver at være korrekte.

I [ingeniør 1s] besigtigelsesnotat vurderes det i punkt 5.1 'Skalmur', at de tilsete konstruktioner i ydervæggene ikke er påvirket af bæreevnesvigt. Jeg er ikke enig i at de konstaterede revner i murværket ikke skyldes bæreevnesvigt, da der ikke er tale om f.eks. svindrevner. For øvrigt er der ikke sammenhæng mellem denne tekst og teksten i notatets punkt 4.

[Ingeniør 1] anbefaler at udbedre nærværende revner i ydervæggens formur og i betonkonstruktionen, hvilket undertegnede er enig i, dersom der med ydervæggens formur menes skalmurene.

Frida Forsikring har ikke givet tilsagn om reparation af revner i murværket, idet Frida Forsikring finder, at der ikke er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet. Jeg deler ikke Frida Forsikrings opfattelse af at skadesbegrebet ikke er opfyldt, da revnerne i murværket dels er fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten med K1, som efter min opfattelse skulle være K2, ligesom omfang af revner i murværket ikke er forventeligt i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Lofter/etageadskillelser

I tilstandsrapport af 4. august 2016 er der ingen bemærkninger til punktet.

Det må vurderes som en mangel, at revner i etagedækket mellem stue- og kælderplan ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Med baggrund i de registrerede revnedannelser i etagedækket er det ikke umiddelbart muligt på det aktuelle grundlag at vurdere, om de registrerede revner har sammenhæng med ovennævnte sætningsforhold på bygningen, som har ført til revner i såvel sokler som murværk. Det kan heller

ikke vurderes, om der er tale om gennemgående revner. Dette vil kræve åbning af gulv ovenfra. Er revnerne gennemgående i dækket, og skyldes disse sætningsskader, kan der være tale om et forhold der skal genovervejes af forsikringen.

I [ingeniør 1s] Besigtigelsesnotat vurderes det bl.a. i punkt 5.2 'Gulv', at der observeres revner i pudslaget i loftet, at det ikke kan konstateres, at revnerne forløber videre i det bærende dæk, samt at nogle revner blot er svindrevner. Det fremgår, at nogle revner er svindrevner, men ikke hvad de øvrige revner er forårsaget af.

Umiddelbart er jeg af den opfattelse, at lofterne ikke er pudset, men alene malerbehandlet, hvorfor det er mest nærliggende at tro, at der primært er tale om gennemgående revner i dækket. Dette forhold bør undersøges nærmere, ligesom det bør undersøges over en periode, om revnerne er eller ikke er stabiliserede.

Frida Forsikring har ikke givet tilsagn om reparation af revner i etagedækket, idet Frida Forsikring finder, at der er tale om svindrevner. Det er min opfattelse, at det ikke er undersøgt, hvorvidt der er tale om svindrevner eller ej, hvilket bør undersøges nærmere.

Gulvkonstruktion og gulve

I tilstandsrapport af 4. august 2016 fremgår følgende:

7.1

K1 Trægulvet i bl.a. gang knirker lidt ved belastning.

Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne.

Jeg er umiddelbart enig i betegnelsen K1 samt i noten. Men det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er ujævnheder på gulvet, som væsentligt overstiger de normale tolerancekrav på + 2 mm på en 2 m retholt, som i stedet er målt til mere en 10 mm på en 1,5 m retholt. Min vurdering er, at årsagen til de registrerede ujævnheder kan skyldes, at understøtningerne er mangelfulde, dvs. at strøfastheden enten er for stor, eller at der mangler understøtning under strøer.

I [ingeniør 1s] Besigtigelsesnotat vurderes det bl.a. i punkt 5.2 'Gulv', at revner i loftet ikke har direkte sammenhæng med ujævnheder og knirkende gulve i stueetagen, hvilket jeg er enig i. I notatet tages der ikke stilling til ujævnheder.

Frida Forsikring har ikke givet tilsagn om reparation af knirkelyde eller ujævnheder. Undertegnede er af den opfattelse, at de registrerede ujævnheder har en karakter, der er forbundet med en mangel ved gulvet, som burde være anført i tilstandsrapporten.

Konklusion

Med baggrund i besigtigelse konkluderes følgende:

- Tilstandsrapporten er ikke dækkende for bygningens tilstand. Revner i sokler og skalmure er benævnt med K1, men burde være angivet som K2. Revner i etagedæk er ikke angivet i tilstandsrapporten, hvilket er en mangel, dersom disse var til stede ved besigtigelsen.
- Sælger har ikke givet korrekte oplysninger om udbedring af sætningsskader.
- Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om ujævne gulve, hvilket skønnes at være en mangel.

- [Ingeniør 1s] besigtigelsesnotat indeholder flere vurderinger, som ikke er underbyggede, f.eks. skal nævnes:
 - o at det sætningsgivende jordlag er tyndt
 - o at det sætningsgivende jordlag er færdigt med at sætte sig for den aktuelle last
 - o at de tilsete konstruktioner (skalmure) i ydervæggene ikke er påvirket af bæreevnesvigt
 - o at det ikke kan konstateres, at revnerne forløber videre i det bærende dæk
- [Ingeniør 1s] besigtigelsesnotat indeholder, efter mit skøn, fejlagtig oplysning som følger:
 - o at loft i kælder er pudset.
- Frida Forsikring har med baggrund i ovenstående afvist dækning af flere af de besigtigede forhold på et mangelfuldt grundlag, hvorfor dækning bør genovervejes.

Handlingsplan

Det skal anbefales at følgende undersøges:

- De geotekniske forhold på grunden. Undersøgelsen skal danne grundlag for at vurdere, om der fortsat kan ske sætninger til ugunst for ejendommen.
- Om revner i sokler fortsætter under terræn, og om disse i givet fald er forsikringsdækkede.
- Om revnedannelserne i etagedækket mellem stue- og kælderplan er gennemgående.
- Om ujævnheder på gulv skyldes en fejlkonstruktion eller andet.

Først når ovenstående forhold er afklarede er det muligt at angive en endelig handlingsplan."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

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 loftshøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1967. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017 og anmeldte den 26/7 2017 murbiangreb i mørtelfugerne på facaderne. I juli 2018 anmeldte klageren yderligere forhold, herunder revner i fundament, murværk og etagedæk over kælderen. Klagen for

nævnet vedrører mørtelfugerne og revnerne, og de påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Porøse fuger og murbier

Klagerens krav er udskiftning af fugerne i husets facader som følge af porøse og udfaldne mørtelfuger og murbiangreb. Han har fremsendt et tilbud på 208.875 kr. for udskiftning af fugerne.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at fugernes tilstand på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5H, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden".

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udskiftning af fugerne på bygningen.

Nævnet finder det ikke bevist, at fugernes tilstand nedsætter bygningens værdi – i byggeteknisk forstand – eller brugbarhed nævneværdigt og ligger ud over, hvad der er forventeligt efter byg-

ningens alder og den anvendte fugemørtel, som var gængs byggemateriale på bygningens opførelsestidspunkt.

Nævnet finder det endvidere ikke bevist, at fugernes tilstand på overtagelsestidspunktet har givet nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugerne er dybtliggende, og at klageren ikke har bevist, at det konstaterede angreb af murbier har haft konstruktiv betydning for murværket.

Revner og sætninger

Klagerens krav er, at selskabet skal bekoste undersøgelser af årsagssammenhænge vedrørende revner i fundament, murværk, etagedæk og gulve. Klageren har anført, at han ved et notat fra sin ingeniør har sandsynliggjort, at der er skader eller kan være skader, som i givet fald kan være alvorlige for ejendommens statik og konstruktion.

Selskabet har bedt et ingeniørfirma besigtige revner og har på grundlag heraf afvist, at de anmeldte forhold opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har dog på baggrund af anbefalingen i ingeniørrapporten tilbudt at dække udbedring af revnerne i soklen. Selskabet har afvist, at rapporten fra klagerens ingeniør har sandsynliggjort eller antageliggjort, at der er dækningsberettigende sætningsskader, og selskabet har anført, at klagerens indhentede rapport alene anviser, hvilke yderligere undersøgelser man kan foretage for at bevise en sammenhæng.

Af tilstandsrapporten fremgår det i punkt 2.1 Facader/gavle, at "Der er mindre revnedannelser i mørtelfuger bl.a. mod øst. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet", i punkt 4.2 Sokkel, at "Der er mindre revner i sokkel mod syd og øst. Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes derfor uden betydning for bygningens stabilitet", og i punkt 4.3 Udvendige trapper, at "Kældertrappe har revnedannelser i støttemur, samt ses med salpeterudtræk. Note: Årsag vurderes hovedsageligt at være pga. fugt". Den bygningssagkyndige har givet forholdene karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Af besigtigelsesrapport af 30/4 2019 fra selskabets ingeniør 1 fremgår det, at "Nærliggende skader kan knyttes til sætninger i det underliggende jordlag. På baggrund af bygningens alder og observationer foretaget under besigtigelsen, vurderes det, at det sætningsgivende jordlag er tyndt. Dvs. at det sætningsgivende jordlag er færdigt med at sætte sig for den aktuelle last. En stor del (typisk 2/3) af de samlede sætninger foregår i de første cirka 10 år efter bygningens opførelse. Resten fordeler sig med stadigt aftagende bidrag pr. år i resten af bygningens levetid. Bygningen er opført i år 1967, dvs. 52 år siden. Der forventes således ikke fremtidige sætningsbevægelser, der kan have indflydelse på bygningens overordnet stabilitet. [Ingeniør 1] anbefaler at udbedre nærværende revner i ydervæggens formur og i betonkonstruktioner. En bygning vil altid være påvirket af mindre sætninger. På baggrund af de små sætningsskader i murværket, er vurdering, at der efter udbedring ikke er nærliggende risiko for udvikling af nye skader".

Af besigtigelsesrapport af 29/5 2019 fra klagerens ingeniør 2 fremgår det, at "revnerne i soklen med overvejende sandsynlighed fortsætter under terræn, hvilket bør undersøges nærmere før udbedring af de konstaterede revner i soklen. Ligeledes bør der foretages jordbundsundersøgelser for at få fastlagt, om der er funderet til bæredygtigt jordlag, hvilket sætningerne ikke tyder på, eller om der kan forekomme nye sætninger som følge af, at der er funderet på sætningsgivende jordlag ... Det skal tillige bemærkes, at der er et meget stort antal revner i murværket. Forholdet vurderes ikke at svare til, hvad der er forventeligt i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ... Med baggrund i de registrerede revnedannelser i etagedækket er det ikke umiddelbart muligt på det aktuelle grundlag at vurdere, om de registrerede revner har sammenhæng med ovennævnte sætningsforhold på bygningen, som har ført til revner i såvel sokkel som murværk". Klagerens ingeniør har endvidere anført, at vurderingerne fra selskabets ingeniør "bygger på erfaringer i branchen, som ikke nødvendigvis behøver at være korrekte".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at der aktuelt pågår sætninger af bygningen i et omfang, der kan konstituere skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

24.

94490

Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningens alder, og vurderingen fra selskabets ingeniør 1 om, at der erfaringsmæssigt ikke forventes fremtidige sætningsbevægelser, der kan have indflydelse på bygningens overordnede stabilitet. Det, som klagerens ingeniør 2 har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder med hensyn til forsikringens udvidede dækning, at klageren ikke har bevist, at funderingsforholdene er ulovlige i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at de konstaterede revnedannelser i formurene, soklen og kælderloftet ikke ligger ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af bygningens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker vedrørende skævhederne i gulvene, at selskabets og klagerens ingeniører er enige om, at de ikke har sammenhæng med revnerne i kælderloftet. Nævnet bemærker endvidere, at de konstaterede skævheder i gulvene efter nævnets praksis ikke er af en størrelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at bekoste nærmere undersøgelser af funderingsforholdene og revnerne og har afvist at dække udbedring af de konstaterede revner bortset fra revnerne i soklen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

94490

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand