

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97140:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet basis ejerskifteforsikring.

Ejendommen er opført i 2010 og er overtaget af klageren den 29/5 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 27/2 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er ikke monteret fodblik og undertaget er ikke ført ud i tagrenden. Note: Ifølge murerfagets byggeblade bør der fra 1983 monteres fodblik og fra 1991 skal der monteres fodblik. Der er pt. ingen tegn på skader i tagfod og udhæng.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Fuger i murværk er enkelte steder delvist udfaldene. Ses f.eks i gavl mod syd.
	K2	Fuger i gavl mod øst er delvist mosbegrøet. Note: Mos holder på fugt og derved nedbrydes fugerne hurtigere.
	K3	Murværk har nedbøjning mod syd over carport. Note: Overligger er under dimensioneret.
3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbenke	K2	Fuger i sålbænke er delvist mosbegrøet. Note: Mos holder på fugt og derved nedbrydes fugerne hurtigere.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkelpuds. Ses f.eks mod syd.

I klageskema af 30/7 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi køber hus på [...]. Som førstegangskøbere støtter vi os op af vores tilstandsrapport og vores tilkøbte ejerskifteforsikring.

I tilstandsrapport er der intet nævneværdigt, der falder os i øjnene, hvorfor vi ikke benytter os af en rådgiver. Efter overtagelse d. 29 maj 2020, ser vi imidlertid af en stor del af fugerne sidder løse og kan kradses ud med fingrene. Dette gælder alle gavle, sålbænke, læmure og sider af huset, bortset fra nordsiden.

Vi anmelder derfor skaden til vores ejerskifteforsikring, d. 17-06-2020, da vi ikke mener vi er blevet gjort opmærksomme på dette forhold. Den 5-10-2020 får vi svar fra FRIDA, der afviser skaden med følgende argument:

'Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente af en ejendom med bemærkning i tilstandsrapporten, der vedrører fugerne. Vi afviser derfor det anmeldte forhold.'

Forholdet de benytter i deres afvisning er omtalt i tilstandsrapporten og er den enkelte K1'er der ses i punkt 2.1:

'K1 Fuger i murværk er enkelte steder delvist udfaldene. Ses f.eks i gavl mod syd.'

Da jeg klart mener at beskrivelsen i tilstandsrapporten og det faktiske forhold er modsigende ift. til definitionen i Håndbogen for Byggesagkyndige, paragraf 5.4.11, der siger at:

'Skadesbeskrivelsen: skal være en kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold, hvor også præcisering af omfang og udbredelse fremgår. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre, nuværende eller senere opståede forhold. Skadens placering på bygningen/bygningsdelen skal være entydigt beskrevet, så skaderne kan genfindes på bygningen af brugerne.', kontakter jeg murermeister [...].

[Murermeisterens] klare holdning er at tilstandens karakter er fejlvurderet som K1 når der synligt er tale om K3, og at huset slet ikke burde have så ringe fuger når det kun er 10 år gammelt. For ham er det tydeligt at fugerne er langt mere forvitrede, stik modsat beskrivelsen i tilstandsrapporten. Sydgavlen, der omtales i tilstandsrapporten, er ligeledes den gavl der har lidt mindst skade, sammenlignet med de andre, selvom den benyttes som eksemplificering.

[Murermeisteren] har gjort det tydeligt at forholdende skal udbedres indenfor en kort årrække, hvis ikke der skal trænge vand ind, og at forholdet slet ikke burde være gældende på et hus af den alder. Hans tilbud for udbedring lyder på 111.572,- [Murermeisteren] siger ligeledes at vinteren 2020/2021 tydeligt har gjort forholdende endnu ringere.

Jeg klager derfor over afgørelsen til FRIDA af 2 omgange. Første gang afvises sagen med argumentet 'Der angives ikke med K3 medmindre, der er følgeskader af det anmeldte forhold'.

I vores tilstandsrapport defineres en K1'er som følgende: 'Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.' og en K3'er på som følgende: 'Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.'. [Murermeisteren] mener lige netop af forholdet

det vil medføre svigt at bygningsdelenes funktion inden for kort årrække, hvorfor han også anser forholdet som en K2'er.

FRIDAs modargumentation er derfor ikke i overensstemmelse med definitionen i tilstandsrapporten, og jeg klager over afgørelsen endnu engang. Her afvises sagen med at forholdet ikke er 'klart forkert beskrevet', hvilket jeg og [muremesteren] mener. Jeg har ligeledes 2 andre muremestre ude og besigtige huset, der har samme holdning som [muremester 1].

Hvad skaber stor forundring er ligeledes at jeg på den ene side har en muremester der tydelig kan se forværring af forholdet på baggrund af én vinter, men har to tilstandsrapporter hhv. fra 2018 og 2020, hvor samme forhold er ordret beskrevet. For mig at se har den beskikkede byggesagkyndige ikke gjort sit job ordentligt, hvorfor jeg klager til den beskikkede byggesagkyndige [...]. Dette troede jeg dog var FRIDAs opgave. Sammen med den beskikkede byggesagkyndige, [muremester] og undertegnede, besigtiges huset endnu engang. Her giver den beskikkede byggesagkyndige os ret i at han da godt kan se forholdene, men holder fast i sin beslutning. Han giver dog mundtligt udtryk for at murværk ikke er hans ekspertiseområde. Efterfølgende afvises sagen af [byggesagkyndiges] advokat, [...], hvorfor jeg forinden denne klage, har klaget til [...] Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over deres afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaden anerkendes af forsikringsselskabet og at de betaler for udbedring af skaderne, eller at de kører en sag mod den beskikkede byggesagkyndige, ved den rette domstol."

Selskabet har i brev af 28/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har i mail uploadet på ankenævnsportalen den 22. december 2021 oplyst, at klagers klage til Klagenævnet for Bygningssagkyndige nu er afsluttet med følgende afgørelse 'Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig'.

Det fremgår af klagers police/vilkår (bilag A) punkt 5.B at ejerskifteforsikringen ikke dækker, forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkertbeskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, så klager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Da klagen til Ankenævnet for Forsikring netop vedrører spørgsmålet om, hvorvidt tilstandsrapportens (bilag B) Litra A 2.1. K1 anmærkning vedrørende fuger i murværk kan siges at have været klart forkert beskrevet, jf. vilkårene punkt 5.B, vurderes det relevant, at skønserklæring/afgørelse vedrørende klagen over den bygningssagkyndige fremlægges i nærværende sag. Klager opfordres derfor til at fremlægge disse dokumenter."

Klageren har i breve af 13/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I det tilfælde at det kunne lægges til grund, at den bygningssagkyndige måske ikke har begået fejl i tilstandsrapporten og at forværringen af fugernes tilstand således er indtrådt i perioden fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten og frem til overtagelsesdatoen, så ville denne periode fortsat

være dækket af ejerskifteforsikringen: Se billede kaldet 'svar-1', fra policen, hvori der skrives således i punkt 4A: 'Hvilke skader dækker forsikringen: 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.'

Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har udtalt: 'Skønsmanden konstaterer, at huset er opført i 2010 og er med blankt murværk overalt. Mod øst er der nogle dårlige fuger og en udbedret vandret fuge. Mod vest er der flere dårlige fuger i gavlen og hul ved gesimsen samt en del skjolder på murværket. Mod syd er der flere dårlige fuger i gavlen og enkelte dårlige fuger i facaden samt revne i fuge over portåbning. Skønsmanden vurderer, at en del af skaderne er anført i tilstandsrapporten, men skaderne i syd- og vestgavlen burde, som de ser ud nu, også være stedfæstet og beskrevet i tilstandsrapporten. Det kan dog ikke udelukkes, at der er sket en ikke uvæsentlig udvikling af skaderne den seneste vinter, især med de hårde frostgrader i februar' (2020, [...]). Notér: 'Det kan dog ikke udelukkes, at der er sket en ikke uvæsentlig udvikling af skaderne den seneste vinter, især med de hårde frostgrader i februar'.

Der er tale om et relativt nyt hus opført i 2010. Fugerne i murværket er kun knap 10 år gamle på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Klager mener, at han med rette må kunne forvente, at fugerne er langt bedre og kan holde meget længere end knap 10 år. Klager henviser til f.eks. denne udtalelse fra Videnscentret Bolius som klager har fundet på internettet: 'Fuger i murværk kræver ikke efterbehandling. Er fugerne udført korrekt, vil de kunne holde 100 år uden større opmærksomhed.'

Se billede kaldet 'svar-2', fra Bolius, <https://www.bolius.dk/fuger-imurvaerk-16662>. Kopi er vedlagt kaldet "Fuger i murværk.pdf":

Således holder fugerne i klagers ejendom 90 år kortere end den levetid som Bolius vurderer gælder for fuger i murværk. Skjulte skader i form af udførte fuger der ikke en gang kan reddes gennem almindelig vedligeholdelse, men kræver derimod fuldstændig udskiftning få måneder efter tilstandsrapportens udarbejdelse i et 10 år gammelt hus, bør være omfattet af ejerskifteforsikringen, fordi skaden har en afgørende betydning for bygningens holdbarhed.

Klager henviser f.eks. til kendelse 96577 fra ankenævnet, hvoraf det blandt andet fremgår:

'Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2002. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2018' (altså 16 år gamle fuger i murværk). Fugerne beskrevet udramatisk som i klagers aktuelle klagesag: 'K2: Løs fuge lokalt ved hjørne ved hoveddør. Lidt slitage på fuger nederst på sydfacaden ud mod det vestlige hjørne.' Se billede kaldet 'svar-3', og vedhæftede bilag, 96577.pdf.

Der henvises ligeledes til nedenstående klager fra ankenævnet.

'Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til udbedring'. Se billede kaldet 'svar-4', og vedhæftede bilag, 89267.pdf, hvori det nævnes: "Klager over afvisning af dækning for fugeudfald i en bygning, der var opført i 2008. Selskabet henviste til, at forholdet var forårsaget af, at murværket var opført med en svag mørtel, hvilket ikke var udtryk for en fejlkonstruktion. Selskabet henviste også til, at huset var

uden udhæng og meget udsat for regn- og fugtpåvirkning. Nævnet fandt at forholdet havde medført et helt andet vedligeholdelseskoncept, end hvad klager med rimelighed måtte kunne forvente af en 8 år gammel bygning, hvorfor forholdet udgjorde en skade. Klager medhold.

Se billede kaldet 'svar-5', og vedhæftede bilag, 88249.pdf, hvori det nævnes: Klager over afslag på dækning af skader på ejendommens murværk. Klager overtog ejendommen i 2012. Ejendommen var opført i 1999 og i tilstandsrapporten var der anført K2 vedrørende fuger i murværk mellem dør og vindue mod terrassen. Klager udbedrede selv dette i 2013. I 2015 viste der sig skader på flere steder på murværket, navnlig på den syd- og vestlige side som følge af porøse fuger. Selskabet afviste at yde dækning med henvisning til, at der var taget policeforbehold for forholdet om murværket i tilstandsrapporten. Selskabet gjorde endvidere gældende, at skaden ville kunne udbedres for 28.000 kr. Nævnet fandt, at der var tale om en skade omfattet af forsikringen, som lå ude over det i tilstandsrapporten nævnte, og at policeforbeholdet var ugyldigt. Nævnet fandt, at selskabet skulle yde dækning i overensstemmelse med anbefalingerne i en af klager indhentet ingeniørrapport. Klager medhold.

Se billede kaldet 'svar-6', og vedhæftede bilag, 87154.pdf, hvori det nævnes:

Klager over afvisning af dækning ved porøse og udfaldne fuger i murværk i en bygning fra 2012. Selskabet henviste til købsaftalen, og gjorde gældende, at klager havde kendskab til forholdet ved erhvervelsen af ejendommen. Nævnet fandt, at klager havde bevist, at købsaftalens oplysninger om fuger, alene relaterede sig til et begrænset område af murværket. Nævnet fandt herefter, at selskabet ikke havde godtgjort, at klager havde kendskab til det anmeldte forhold inden indgåelsen af forsikringsaftalen. Klager medhold.

Se billede kaldet 'svar-7', og vedhæftede bilag 85161.pdf, hvori det nævnes: Klager over afvisning af dækning for en skade på et murværk. Der var ikkehærdede og forvitrede fuger samt sten, der afskallede. Ejendommen var fra 2008. Selskabet henviste til, at der var tale om et kosmetisk forhold, og at murværkets levetid ikke var nedsat. Nævnet måtte lægge til grund, at årsagen var fejl ved mursten og/eller mørtel. Henset til, at der var tale om et helt nyt hus, fandt nævnet, at de konstaterede forhold måtte anses for skader i forsikringens forstand. Klager medhold.

Klager må på den baggrund fastholde, at selskabet bør erstatte en udbedring af fugerne, idet skaden er langt mere omfattende end det fremgik af tilstandsrapporten og muligvis på grund af en forværring opstået efter tilstandsrapporten blev udarbejdet, men inden klager overtog ejendommen, hvilket bør være dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 15/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på [...] med overtagelsesdato den 27. maj 2020. I forbindelse med handlen er der tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Kopi af policen/vilkår (bilag A) samt tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 27. februar 2020 (bilag B) er tidligere fremsendt.

Den 17. juni 2020 anmelder klager, 'Fugerne i murværk er flere steder helt udfalde. Dette er et problem med alt udvendigt murværk men især gavlen mod øst, gavlen mod vest og sålbænkene

er hårdt ramt. Flere steder mangler der mere end en centimeter af fugerne. Fugerne opleves desuden som meget løse.' Sammen med anmeldelsen vedlægger klager foto (bilag C)

Den 14. august 2020 besigtiger taksator [...] ejendommen (bilag D) og den 5. oktober 2020 vender vi tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da der ved besigtigelsen ikke blev forvist forhold ved murværket, som går ud over tilstandsrapportens K1 anmærkning. (bilag E)

Klager er ikke enig i afgørelsen, og klager efterfølgende til FRIDAS kvalitets- og klageafdeling. På baggrund af klage fra forsikringstager af den 22. oktober 2020 (bilag F) meddeler FRIDAS kvalitets- og klageafdeling den 20. november 2020 at afvisningen af forsikringsdækning fastholdes (bilag G) Den 4. december 2020 oplyser klager (bilag H) at han fastholder hans krav og vil klage til Ankenævnet for Forsikring samt Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndig.

Det fremgår af klagers klage til Ankenævnet for Forsikring at klager har en igangværende klagesag over den beskikkede bygningssagkyndig ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndig. FRIDA har derfor bedt klager fremsende afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet, da en afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet er af central betydning for klagesagen ved ankenævnet, og kan belyse, hvorvidt forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager har den 7. februar 2022 fremsendt afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet (klagers bilag) hvoraf det fremgår, at murværket er korrekt anmærket med karakteren K1 i tilstandsrapporten, og at klager derfor ikke får medhold i klagen.

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager gør bl.a. gældende i mail af den 13. januar 2022 (klages bilag) at skaderne er langt mere omfattende end det fremgår af tilstandsrapportens Litra A 2.1. K1 anmærkning omhandlende fugerne ved murværket, og at dette muligvis skyldes en forværring opstået i de 3 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet den 27. februar 2020, men inden klager overtog ejendommen den 27. maj 2020.

Der er ved vores taksators besigtigelse alene konstateret løse og stedvise udfaldne fuger, som vores taksator vurderer ikke har nogen konstruktiv betydning for murværkets levetid eller holdbarhed, der er alene tale om kosmetiske forhold. Karakteren K1 beskriver netop mindre alvorlige skader, som ikke har nogen betydning for bygningens funktion. Klager har dertil i indsigelse af den 19. november 2020 (bilag I) bl.a. oplyst

'Jeres modargumentation er derfor ikke i overensstemmelse med det der angives i tilstandsrapporten, og jeg holder stadig fast i at det anmeldte forhold som minimum skulle noteres som en K2'er. Når fugerne er så medtaget efter 10 år, er det et spørgsmål om tid før der e.g. trækker vand ind, der kan give følgeskader. Da alle forhold ikke er nævnt i tilstandsrapport og da karakteren er forkert noteret vil jeg mene at forholdet faktisk er forkert.'

Som det fremgår af klagers mail, er der ikke konstateret nogen form for følgeskade, som følge af det anmeldte forhold ved fugerne i form af vandindtrængen eller lignende. Karakteren K3 kun bør anvendes, hvis den beskikkede bygningssagkyndige vurderer, at der er en konkret risiko for vandindtrængen med risiko for andre bygningsdele.

Klager har argumenteret for, at forholdet burde have været anmærket med karakteren K2 eller K3. Ud fra de foreliggende oplysninger, er der ikke noget der understøtter at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene, som de var på tidspunktet for huseftersynet den 27. februar 2020, og der er derfor ingen grund til at kritisere den karakter, som forholdet har fået.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 5B at forsikringen ikke dækker, forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så klager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

Klart forkert beskrevet er f.eks., hvis en K3 (kritisk skade som medfører skade på andre bygningsdele) er beskrevet som en K1 i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten bemærket følgende:

2.1 Ydervægge

K1 Fuger i murværk er enkelte skader delvist udfaldene. Ses f.eks. i gavl mod syd

Vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten

Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Forhold anmærket i tilstandsrapporten undtages for dækning.

Den bygningssagkyndige har ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 27. februar 2020 konstateret at fugerne i murværket er delvist udfaldne. Den bygningssagkyndige har valgt at beskrive skaderne ved murværket med karakteren K1 som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Den bygningssagkyndige har beskrevet en generel anmærkning på fugerne og nævnt at det ses at fugerne er delvist udfaldne, med en eksemplificering af at forholdet f.eks. ses i gavlen mod syd.

Klagers klage til Ankenævnet for Forsikring vedrører netop spørgsmålet om, hvorvidt tilstandsrapportens Litra A 2.1. K1 anmærkning vedrørende fuger i murværk, kan siges at have været klart forkert beskrevet, jf. vilkårene punkt 5.B.

FRIDA har i forbindelse med behandlingen af ankenævnssagen bedt klager fremsende skønserklæring/afgørelse vedrørende klagen over den beskikkede bygningssagkyndige.

Klager har den 7. februar 2022 fremsendt afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af den 19. november 2021, hvoraf det fremgår af afgørelsen at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig. Skønsmanden har ikke kritiseret den generelle anmærkning vedrørende udfaldene fuger på murværket. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har fastslået, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ud fra de foreliggende oplysninger, er der derfor ikke noget der understøtter at forholdet vedrørende murværket er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har be-

skrevet forholdene, som de var på tidspunktet for huseftersynet den 27. februar 2020, og der er derfor ingen grund til at kritisere den karakter, som forholdet har fået.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelserne 90.467 (bilag J) og 95.982 (bilag K) Forsikringstageren gør i ankenævnsagerne tilsvarende i denne sag bl.a. gældende, at K1 anmærkningen omhandlende murværket er klart forkert beskrevet. I Begge sager er der ligeledes truffet afgørelse i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvor det er vurderet, at der ikke er begået fejl i tilstandsrapporten.

Vi fastholder vores afvisning

Forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet denne bevisbyrde, og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapport fra 2018 og fotos. Af klagerens skadeanmeldelse af 17/6 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato): 29-05-2020

Hvori består holdet (1) hvad er skaderamt?:

Fugerne i murværk er flere steder helt udfaldne. Dette er et problem med alt udvendigt murværk men især gavlen mod øst, gavlen mod vest og sålbænkene er hårdt ramt. Flere steder mangler der mere end en centimeter af fugerne. Fugerne opleves desuden som meget løse."

Af udtalelse af 24/7 2021 fra murermester fremgår bl.a.:

"Udbedring af fuge på [...]

Gennemgang af fuger på huset viser at mange fuger er forvitret og delvis udfaldne

Derfor vil være det eneste rigtige være af kradse fugerne ud og fuge op igen med en ny mørtel fuge

Da fugerne er så medtaget mange steder vil pletvis reparation ikke være en mulighed efter min faglige vurdering"

Ankenævnet for Forsikring

9.

97140

Af selskabets taksatorrapport af 14/8 2020 med fotos fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Fugerne i murværk er flere steder helt udfalde. Dette er et problem med alt

udvendigt murværk men især gavlen mod øst, gavlen mod vest og sålbænkene er hårdt ramt. Flere steder mangler der mere end en centimeter af fugerne. Fugerne opleves desuden som meget løse.

...

4. Årsag til skade

Årsagen kan være:

1. Fejl i blandingsforholdet cement/mørtel

2. Fugerne kan være trykket for sent ved opmuringen. Hvis fugerne trykkes efter at ophærdningen er indtruffet bliver de ikke komprimeret korrekt.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Fugerne udkradses i de berørte områder.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Cirka 50.000 kr.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener skaden skal afvises er anmærket i tilstandsrapport.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Der er anmærkninger på murværk.

Der er ikke mulighed for regres"

Af skønserklæring af 23/9 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige fremgår bl.a.:

Klagepunkter	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Murværksfuger er dårlige overalt, bortset fra nordsiden af huset	Huset er opført i 2010 og er med blankt murværk overalt. Mod øst er der nogle dårlige fuger, og en udbedret vandret fuge. Mod vest er der flere dårlige fuger i gavlen og hul ved gesimsen samt en del skjolder på murværket. Mod syd er der flere dårlige fuger i gavlen og enkelte dårlige fuger i facaden, samt revne i fuge over portåbning.
Ad 1. Konklusion:	Fugerne er dårlige i gavlene og ved portoverliggerne, og skjolderne på gavlen mod vest tyder på mangelfuld afdækning eller afrensning under opførelsen. Porøse fuger ved nyere byggeri kan også skyldes for sen trykning af mørtelen eller fejl ved den færdigblandede mørtel. Der bør ske udskiftning af fugerne i

	gavlene og ved portoverliggerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er følgende anført under pkt. 2.1: "K1. Fuger i murværk er enkelte steder delvist udfaldene. Ses f.eks. i gavl mod syd." "K2. Fuger i gavl mod øst er delvist mosbegroet. Note: Mos holder på fugt og derved nedbrydes fugerne hurtigere." "K3. Murværk har nedbøjning mod syd over carport. Note: Overligger er underdimensioneret" Altså er en væsentlig del af skaderne anført, men skaderne i syd- og vestgavlen burde, som de ser ud nu, også være stedfæstet og anført med karakteren K2. Det kan dog ikke udelukkes, at der er sket en ikke uvæsentlig udvikling af skaderne den seneste vinter, især med de hårde frostgrader i februar.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde K2 skaden rettes til: K2. Fugerne i de 3 gavle er stedvist dårlige og delvist udfaldne, og der er en del skjolder på murværket i vestgavlen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og omfugning af murværket i vest- og sydgavlen skønnes at koste kr. 60.000 inkl. moms og stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Med en gns. levetid på 40 år er der tale om en forbedringsværdi på 11/40 - 27,5 % eller kr. 16.500 inkl. moms.

Af afgørelse af 19/11 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Afgørelse

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

...

Begrundelse

Skønsmanden konstaterer, at huset er opført i 2010 og er med blankt murværk overalt. Mod øst er der nogle dårlige fuger og en udbedret vandret fuge. Mod vest er der flere dårlige fuger i gavlen og hul ved gesimsen samt en del skjolder på murværket. Mod syd er der flere dårlige fuger i gavlen og enkelte dårlige fuger i facaden samt revne i fuge over portåbning. Skønsmanden vurderer, at en del af skaderne er anført i tilstandsrapporten, men skaderne i syd- og vestgavlen burde, som de ser ud nu, også være stedfæstet og beskrevet i tilstandsrapporten. Det kan dog ikke udelukkes, at der er sket en ikke uvæsentlig udvikling af skaderne den seneste vinter, især med de hårde frostgrader i februar.

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige har beskrevet skaderne delvist i tilstandsrapporten. Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at klager ikke tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at de skader, der ikke er noteret i tilstandsrapporten, var til stede på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat."

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

A Forhold under 5.000 kr.

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

Nævnet har fået forelagt fotos af fugerne og nævnets sekretariat har gennemset en video, hvor klageren med meget lille kraft knækker det yderste, ca. 1 cm, af en hjørnefuge i en sålbænk.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 2010 – den 27/5 2020. Den 17/6 2020 anmeldte han blandt andet, at "Fugerne i murværk er flere steder helt udfaldne. Dette er et problem med alt udvendigt murværk men især gavlen mod øst, gavlen mod vest og sålbænkene er hårdt

ramt. Flere steder mangler der mere end en centimeter af fugerne. Fugerne opleves desuden som meget løse".

Klageren ønsker at få dækket udbedringen af det anmeldte forhold. Han har anført, at han efter overtagelsen konstaterede, at en stor del af fugerne sad løst og kunne kradses ud med fingrene, og at skaden er langt mere omfattende, end hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Der er muligvis opstået en forværring efter tilstandsrapporten blev udarbejdet, men inden klageren overtog ejendommen. Han har anført, at K1-karakteren er udtryk for en fejlvurdering, idet forholdene ifølge hans murer skal udbedres inden for en kort årrække, hvis der ikke skal trænge vand ind, og at sydgavlen er den gavl som har lidt mindst skade sammenlignet med andre, selv om den benyttes som eksemplificering i tilstandsrapporten. Han har anført, at der er tale om et relativt nyt hus opført i 2010, hvorfor fugerne i murværket kun var knap 10 år gamle på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, og at han med rette kunne forvente, at fugerne var langt bedre og kunne holde meget længere end knap 10 år.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist en dækningsberettigende skade, og at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ved selskabets besigtigelse alene er konstateret løse og stedvise udfaldne fuger, som ikke har nogen konstruktiv betydning for murværkets levetid eller holdbarhed, og at der alene er tale om kosmetiske forhold. Selskabet har anført, at der ikke er noget der understøtter, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapport, herunder karakteren af forholdet, og at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene, som de var på tidspunktet for huseftersynet den 27/2 2020.

Af tilstandsrapporten af 27/2 2020 fremgår det under punkt 2.1 "Facader og gavle" med karakteren K1, at "Fuger i murværk er enkelte steder delvist udfaldne. Ses f.eks. i gavl mod syd". Endvidere fremgår det med karakteren K2, at "Fuger i gavl mod øst er delvist mosbegrøet. Note: Mos holder på fugt og derved nedbrydes fugerne hurtigere". Tillige fremgår det med karak-

teren K3, at "Murværk har nedbøjning mod syd over carport. Note: Overligger er underdimensioneret".

Af udtalelse af 24/7 2021 fra klagerens murermester fremgår bl.a., "Gennemgang af fuger på huset viser at mange fuger er forvitret og delvis udfaldne. Derfor vil være det eneste rigtige være af kradse fugerne ud og fuge op igen med en ny mørtel fuge. Da fugerne er så medtaget mange steder vil pletvis reparation ikke være en mulighed efter min faglige vurdering".

Af selskabets taksatorrapport af 14/8 2020 fremgår bl.a., "3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse: Anmeldelse fra kunde: Fugerne i murværk er flere steder helt udfaldne. Dette er et problem med alt udvendigt murværk men især gavlen mod øst, gavlen mod vest og sålbænkene er hårdt ramt. Flere steder mangler der mere end en centimeter af fugerne. Fugerne opleves desuden som meget løse. 4. Årsag til skade: Årsagen kan være: 1. Fejl i blandingsforholdet cement/mørtel. 2. Fugerne kan være trykket for sent ved opmuringen. Hvis fugerne trykkes efter at ophærdningen er indtruffet bliver de ikke komprimeret korrekt. 5. Beskrivelse af skadesomfang: Fugerne udkradses i de berørte områder. 6. Beskrivelse af skadeudgift: Cirka 50.000 kr. 7. Afgørelse (førstehåndsvurdering): Jeg mener skaden skal afvises er anmærket i tilstandsrapport".

Af skønserklæring af 23/9 2021 fra sagens behandling i Disciplinær- og klagenævnet for beskikede bygningssagkyndige fremgår det, at "Huset er opført i 2010 og er med blankt murværk overalt. Mod øst er der nogle dårlige fuger, og en udbedret vandret fuge. Mod vest er der flere dårlige fuger i gavlen og hul ved gesimsen samt en del skjolder på murværket. Mod syd er der flere dårlige fuger i gavlen og enkelte dårlige fuger i facaden, samt revne i fuge over portåbning. Fugerne er dårlige i gavlene og ved portoverliggerne, og skjolderne på gavlen mod vest tyder på mangelfuld afdækning eller afrensning under opførelsen. Porøse fuger ved nyere byggeri kan også skyldes for sen trykning af mørtelen eller fejl ved den færdigblandede mørtel. Der bør ske udskiftning af fugerne i gavlene og ved portoverliggerne. I tilstandsrapporten er følgende... Alttså er en væsentlig del af skaderne anført, men skaderne i syd- og vestgavlen burde, som de ser

ud nu, også være stedfæstet og anført med karakteren K2. Det kan dog ikke udelukkes, at der er sket en ikke uvæsentlig udvikling af skaderne den seneste vinter, især med de hårde frostgrader i februar. Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde K2 skaden rettes til: K2. Fugerne i de 3 gavle er stedvist dårlige og delvist udfaldne, og der er en del skjolder på murværket i vestgavlen".

Nævnet bemærker indledningsvist, 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved murværkets fuger, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten om ydervægge, facader/ gavle med anmærkning K1 beskrives, at "Fuger i murværk er enkelte steder delvist udfaldene. Ses f.eks. i gavl mod syd", og med anmærkning K2 beskrives, at " Fuger i gavl mod øst er delvist mosbegroet. Note: Mos holder på fugt og derved nedbrydes fugerne hurtigere", og at klageren med denne information har haft anledning til at undersøge forholdene nærmere.

Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden udmeldt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den 23/9 2021 har vurderet, at en væsentlig del af skaderne er

Ankenævnet for Forsikring

15.

97140

anført i tilstandsrapporten, og at skaderne i syd- og vestgavlen burde, som de så ud nu, også være stedfæstet og anført med karakteren K2, men at det ikke kan udelukkes, at der er sket en ikke uvæsentlig udvikling af skaderne den seneste vinter, især med de hårde frostgrader i februar. Skønsmandens vurdering er siden blevet tiltrådt af disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som ved afgørelsen af 19/11 2021 vurderede, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand