

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. januar 2022 blev i sag nr. 97206:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 6/3 2018 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1. Facader/gavle

K2

Der er områder med porøse/nedbrudte fuger på østvendt gavl. Note: Fuger er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes."

I klageskema af 23/8 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi er ikke enig med at skaden er opstået efter vores overtagelse i 2018. Vi har snakket med vores håndværker og han siger at denne slags skade kunne bare opstå fordi ved byggelse af huset er der blevet brugt dårligt cement. Flere af vores naboer har oplevet det samme problem ved deres huse. Hvis de har brugt cement af bedre kvalitet vil der ikke opstået denne slags skader på dette tidspunkt. I vores holdning er skaden opstået nu pga. et nærliggende risiko for skade som var allerede til stede før vores overtagelse. Vi kan bede vores håndværker til at beskrive skaden og skadens omfang, hvis det er ønsket fra jeres side.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de ændrer deres afgørelse pga. nærliggende risiko for skade som var allerede til stede ved overtagelse af huset."

Selskabet har i brev af 7/10 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"3.0 Kort sagsfremstilling

Den 15. juni 2021, eller næsten tre år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at der skulle være udfordringer med fugerne på ejendommen (bilag C Anmeldelsen). Taksator besigtigede ejendommen den 22. juli 2021, og den 30. juli sendte selskabet taksatorens rapport til klager (fremlagt af klager).

Herefter indbragte klager sagen for nævnet.

Efter indbringelsen har selskabet ladet ejendommen besigtige af en Ingeniør (bilag D ingeniørrapporten).

...

5.0 Ejendommen.

Der er tale om et traditionel opført ½ dobbelthus, opført i 1984.

6.0 Tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten er der en række oplysninger til køberen af ejendommen i relation til, hvorledes tilstandsrapporten skal læses, og det fremgår blandt andet heraf, at køberen skal være opmærksom på, at forhold, der er typiske for huse af den pågældende type og alder ikke nødvendigvis nævnes i rapporten (side 3 i tilstandsrapporten).

Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for vurderingen af sagen:

...

7.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget og sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

8.0 Vores vurdering

Klager anmelder næsten tre år efter overtagelsen af ejendommen, at der er udfaldne fuger på alle facader. I anmeldelsen (bilag C) oplyser klager blandt andet, at 'det er et kendt problem på identiske huse i vores parcelhusforening'.

Af ingeniørrapporten bilag D fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres let smuldrende og/eller lettere forvitrede overflader. Den anvendte mørtel vurderes generelt til at være en grovkornet mørtel.

Endvidere fastslår ingeniøren, at den anvendte mørtel ikke afviger fra den type mørtel, som blev anvendt på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, og at mørtlen er helt tidstypisk for ejendomme opført i 1980'erne.

Ingeniøren er med andre ord af den opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, herunder at det ikke afviger i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat. Dette er i øvrigt i overensstemmelse med klagers oplysninger i forbindelse med anmeldelsen, hvor klager oplyser, at det er et kendt problem på identiske huse i parcelhusforeningen.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der med begrebet 'ejendommens værdi' ikke er tænkt på ejendommens økonomiske værdi, men på bygningens byggetekniske værdi.

Af ingeniørrapporten fremgår det endvidere, at forholdet ikke indebærer en nærliggende risiko for skade.

For god ordens skyld kan jeg oplyse, at vores ingeniør vurderer, at de symmetriske huller, der blandt andet ses på figur 12 i bilag D er til ventilering af konstruktionen og ikke er en del af de udfaldne fuger.

Sammenfattende finder vi ikke at klager har dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 15/6 2021 fremgår bl.a.:

"Det drejer sig om fuger på udgående vægge på syd- og nordside af huset. Fugerne er meget bløde og smuldrer, hvis du skraber på dem. Det er et kendt problem på identiske huse i vores parcelhusforening."

Af taksatorrapport af 30/7 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 22.07.2021

Anmeldte forhold:

1: Dårlige fuger i murværk.

Generelt om huset:

Huset er opført i 1984 og fremstår i pæn stand.

...

Forhold 1

Dårlige fuger i murværk.

Beskrivelse:

Du oplyser ved besigtigelsen, at I har overtaget huset i juni 2018. I opdager forholdet i forbindelse med en renovering af dårlige fuger i øst gavlen (som er nævnt i tilstandsrapporten). Her oplyser jeres murer jer om, at der ligeledes er dårlige fuger i facaderne mod nord og syd.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende: Der kunne tydeligt ses områder med dårlige og porøse fuger i nord- og sydfacaden. Det er min vurdering, at forholdet på nord- og sydfacaden er opstået efter overtagelsen i 2018. Forholdet på østgavlen er tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Havde forholdet på de andre facader, været til stede ved overtagelsen ville forholdet ligeledes være beskrevet.

Det er en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, at forholdet var tilstede ved overtagelsen jf. punkt 3.4 i betingelserne.

Med henvisning til ovenstående er de anmeldte forhold ikke omfattet af forsikringen."

Af ingeniørrapport af 3/10 2021 fremgår bl.a.:

"1. Indledning

På foranledning af [selskabet] er facademurværket mod nordøst og sydvest besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere mørtelfugers tilstand i disse facader.

Besigtigelsen er udført den 14. september 2021 af ingeniør ... Ejer af ejendommen [klageren] deltog i besigtigelsens indledende del.

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er den ene halvdel af et dobbelthus i 1½ plan. Doppelthuset er med rektangulær grundplan med gavle mod nordvest og sydøst. Taget er et sadeltag uden udhæng. Murværket i ydervæggene er med røde blødstrøgne mursten i facaderne og mørtelfuger er trykkede (se bilag 1, fig. 1).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 1984 og nuværende ejere overtager boligen pr. 1. juli 2018. Mørtelfugerne i gavlen mod sydøst er i færd med at blive repareret/omfuget, idet dårlige fuger i denne gavl er nævnt/beskrevet i tilstandsrapporten.

I forbindelse med det igangværende arbejde i sydøstlige gavl har mureren oplyst, at der også er dårlige mørtelfuger i facaderne mod nordøst og sydvest, og mureren oplyser endvidere at de dårlige mørtelfuger skyldes anvendelse af dårligt cement i bebyggelsen.

Nuværende ejere har ikke foretaget eller iværksat reparation af mørtelfugerne i facaderne (ud over de arbejder, der pt. udføres i gavlen mod sydøst).

4. Besigtigelse

Facade mod sydvest:

Mørtelfugerne fremstår flere steder med let smuldrende og/eller lettere forvitrede overflader og mange steder ses der fine revner i overgangen mellem mørtelfuger (overside liggefuger) og mursten, ligesom der flere steder kan konstateres små huller i mørtelfugerne samt huller i større eller i mindre omfang i studsfigurerne (se fig. 2-10).

Anvendt mørtel til opmuring af facademurværket vurderes generelt at være en grovkornet mørtel. Ved tilfældige steder at hugge / stikke let i mørtelfugerne, vurderer fugerne generelt at være med moderat styrke.

Spidsen af en kniv kan stikkes langt ind i de studsfigurer, der er med større huller (se fig. 11).

Tegloverliggerne over vindue og terrassedør vurderes på et tidspunkt at være blevet udskiftet med tilsvarende nye overligger og mørtelfugerne omkring/over disse tegloverligger er partielt blevet repareret (se fig. 12-14).

Ved den vestlige fals i terrassedøren ses mørtelfugerne ligeledes at være blevet repareret på et tidspunkt. Reparationerne yderst i hjørnet i falsen er ikke udført på korrekt vis, idet 'små mørtelklatter' er udført uden korrekt, forudgående udfræsning af fugerne (se fig. 15-17).

Facde mod nordøst:

Mørtelfugerne i denne facade fremstår ligeledes flere steder med let smuldrende og/eller lettere forvitrede overflader og mange steder ses der fine revner i overgangen mellem overside liggefuger og underside mursten, ligesom der flere steder kan konstateres små huller i mørtelfugerne samt revner og huller i et vist omfang i studsfugerne (se fig. 18-26).

Anvendt mørtel til opmuring af facademurværket vurderes generelt at være en grovkornet mørtel. Ved tilfældige steder at hugge / stikke let i mørtelfugerne, vurderer fugerne generelt at være med moderat styrke.

Tegloverliggerne over vinduer og terrassedør vurderes på et tidspunkt at være blevet udskiftet med tilsvarende nye overligger og mørtelfugerne lokalt over disse tegloverligger er partielt blevet repareret (se fig. 27 og 28).

Spidsen af en kniv kan stikkes langt ind i de studsfuger, der er med revner/huller (se fig. 29).

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes lettere smuldrende mørtelfuger og/eller lettere forvittringerne i mørtelfugerne at være er forårsaget af frost, kombineret med et højt fugtindhold i murværket, men evt. også kombineret med der blev foretaget kraftig, ikke-forskriftsmæssig afsyring af facademurværket i sin tid, da murerarbejdet blev udført.

Lettere smuldrende mørtelfuger og/eller lettere forvittringerne i mørtelfugerne vurderes at være udtryk for 'naturlig nedbrydning' som følge af vejrligets påvirkninger gennem mange år, kombineret med at den anvendte mørtel er forholdsvis svag eller med moderat styrke.

Anvendelse af mørtel med moderat styrke, hvilket i realiteten vil sige en mørtel, hvortil der er tilsat begrænset mængde cement, er helt tidstypisk for ejendomme opført i 1980'erne, som den aktuelle ejendom og forholdet har intet at gøre med, at der evt. skulle have været anvendt en 'dårlig cement' i forbindelse med opførelsen af den pågældende bebyggelse.

Fine revner i liggefugers overside i overgangen mellem mørtelfugerne og underside mursten er typiske tegn på, at mørtelfugerne er blevet komprimeret/trykket for sent i sin tid under murerarbejdets udførelse. Revner og huller i et vist omfang i studsfugerne er udtryk for, at disse studsfuger ikke er blevet muret tilstrækkeligt fyldte, hvilket bekræftes af, at spidsen af en kniv kan stikkes langt ind i disse studsfuger.

Forholdet vedrørende (for) sent komprimerede/trykkede mørtelfuger i sin tid under murerarbejdets udførelse samt utilstrækkeligt fyldte studsfuger er ligeledes tidstypisk for murværk opført i 1980'erne som det omhandlede facademurværk.

Det er undertegnedes vurdering, at nuværende udfald og udseende i mørtelfugerne i facaderne, svarer til det udfald og udseende, der var til stede, da nuværende ejere overtog ejendommen i 2018. Det er undertegnedes vurdering, at der ikke er sket nævneværdig nedbrydning eller nævneværdig forvitring i mørtelfugerne, siden nuværende ejere overtog ejendommen i 2018 og de mange revner og huller i større eller mindre omfang vurderes også at have været til stede, da huset blev overtaget i 2018, herunder var reparationerne i mørtelfugerne og udskiftning af tegloverliggerne også synlige i 2018, da nuværende ejere overtog ejendommen."

Nævnet har fået forelagt taksatorens fotos af porøse fuger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et halvt dobbelthus opført i 1984 med gavle mod nordvest og sydøst. Murværket i ydervæggene er med røde blødstøgne mursten i facaderne, og mørtelfuger er trykkede. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2018. Den 15/6 2021 anmeldte hun, at fugerne på ejendommens ydermure mod syd- og nord var meget bløde og smuldrede, hvis man skrabede på dem. Den 14. september 2021 lod selskabet ejendommen besigtige af en ingeniør.

Klageren ønsker, at selskabet anerkender forholdet som en dækningsberettigende skade. Hun har anført, at der ifølge hendes håndværker blev brugt dårlig cement, da huset blev bygget. Der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke indebærer en nærliggende risiko for skade og ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ifølge ingeniøren afviger den anvendte mørtel ikke fra den type mørtel, som blev anvendt på tidspunktet for opførelsen af ejendommen. Mørtlen er helt tidstypisk for ejendomme opført i 1980'erne og nedsætter ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Af ingeniørrapport af 3/10 2021 fremgår det, at de smuldrende mørtelfuger, hvor man bl.a. kan stikke en kniv langt ind, er udtryk for, at mørtlen er tilsat en begrænset mængde cement, og at fugerne blev komprimeret/trykket for sent under murerarbejdets udførelse. Dette var tidstypisk for ejendomme opført i 1980'erne. Der er ikke anvendt "dårlig cement". Ifølge ingeniørens vurdering er der ikke sket nævneværdig nedbrydning eller nævneværdig forvitring i mørtelfugerne, siden nuværende ejere overtog ejendommen i 2018. De mange revner og huller vurderes i større eller mindre omfang også at have været til stede ved overtagelsen af huset.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos af fugerne – finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved fugerne på nordøst- og sydvestfacaderne i murværket, der indebar en nærliggende risiko for skade, eller forhold som nedsatte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ingeniørrapporten, hvoraf det fremgår, at de smuldrende fuger skyldes anvendelse af tidstypisk materialer og udførelsesmetode, og at forholdet ikke vurderes at have udviklet sig nævneværdigt siden overtagelsestidspunktet. Klageren har herudover ikke godtgjort, at forholdet medfører skade på murværket eller væsentligt påvirker murværkets funktion.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at de andre huse i parcelhusforeningen har samme problem – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

97206

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen