

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 99071:

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 :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I brev af 5/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"PÅSTAND

Indklagede skal anerkende, at skaderne på Klagers ejendom, herunder fugerne i syd og vest udgør en dækningsberettiget skade efter byggeskadeforsikringen hos Indklagede, og Indklagede skal derfor sørge for udbedring af skaderne herunder skal Indklagede afholde eventuelle rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skaderne samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skaderne.

SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Klager ejer ejendommen beliggende ... (herefter benævnt 'Ejendommen'). Klager har byggeskadeforsikring hos Indklagede under policenummer ...

Klager har anmeldt en række skader, som kræves dækket af byggeskadeforsikringen hos Indklagede. Der har pågået korrespondance mellem parterne i perioden 1. februar og 25. august 2022, hvorved Indklagede på et tidspunkt i mailkorrespondance afviser dækning for en del af de anmeldte forhold. Dette sker dog efter, at Indklagede har meddelt tilsagn om, at der er tale om dækningsberettiget skade.

Klager konstaterede efter overtagelsen af Ejendommen, at fugerne i murværk mod syd, nord, øst og vest udgjorde en væsentlig byggeskade. Klager anmeldte derfor forholdet til Indklagede. Indklagede foretog herefter en besigtigelse af Ejendommen, hvorefter Indklagede retter henvendelse til Klager. Som sagens **Bilag 1** fremlægges kopi af mailkorrespondance mellem parterne i perioden 1. februar 2022 og 25. august 2022.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99071

Indklagede skrev i mail af den 1. februar 2022 til Klager, at:

...

Indklagede bekræftede, at der er tale om en dækningsberettiget skade på fugerne og selvrisko udgjorde DKK 12.000. Ud fra ordlyden, og de omstændigheder herunder måden Indklagedes meddelelse fremkommer på, er der tale om et løfte om dækning, som Klager kan støtte ret på. Det indebærer, at Klager har haft en berettiget forventning om, at skaden er dækket. Uanset om dette måtte være en fejl fra Indklagedes side af, kan dækningstilsagnet påberåbes af Klager.

Indklagede meddeler endvidere Klager i samme mail, at årsagen hidrører fra arbejdet ved opførslen af Ejendommen. Indklagede anfører også, at Indklagede ønsker en kopi af tilstandsrapporten. Indklagede anfører i forlængelse heraf, at forhold anmærket i tilstandsrapporten ikke vil være omfattet af byggeskadeforsikringen. Indklagede henviste dog ikke til forsikringsvilkår i byggeskadeforsikringen, der kan begrunde en afvisning.

Klager fremsendte på Indklagedes anledning kopi af tilstandsrapporten for Ejendommen den 2. februar 2022. Klager gjorde Indklagede opmærksom på i mail af 2. februar 2022, at der er tale om en skade, der er forårsaget i byggeriets opførelse, hvorfor byggeskadeforsikringen hos Indklagede, dækker disse skader.

Indklagede besvarede Klagers henvendelse den 22. februar 2022 med medfølgende:

Selvom der måtte være tale om en fejl ved opførelsen, så dækker forsikringen ikke det du ved, på det tidspunkt du køber huset, da du i lider et tab.

Klager er ikke enig med Indklagede i, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på fugerne i syd og vest på Ejendommen. Klager har utvivlsomt lidt et tab, idet der er tale om en væsentlig byggeskade og udbedringsomkostningerne overstiger langt det afslag på DKK 15.000 for fuger, som Klager har modtaget i forbindelse med refusionsopgørelsen. Indklagede vil utvivlsomt opnå en uberettiget vinding, såfremt forholdet ikke var dækket, når der sker ejerskifte af fast ejendom under huseftersynsordningen.

Dette ville medføre, at Indklagede hver gang, at der sker ejerskifte af en fast ejendom med en byggeskadeforsikring kunne afvise dækning under hensyn til tilstandsrapporten. Byggeskadeforsikring dækker som bekendt skader, der er forårsaget ved opførsel af bygningen. Byggeskadeforsikring har dermed ingen sammenhæng med ejerskifteforsikring og eventuel tilstandsrapport eller elinstallationsrapport. Indklagedes synspunkt ville medføre, at en byggeskadeforsikring ville være illusorisk, hvis der sker et ejerskifte.

Klager fremsendte på Indklagedes foranledning to tilbud fra to murervirksomheder den 4. april 2022. Som sagens **Bilag 2** fremlægges kopi af tilbud af 3. marts 2022. Det ene tilbud er på DKK 549.031,25 inkl. moms fra [murerfirma], hvoraf udbedring på facaderne kan opgøres således:

Øst facade	DKK 161.403,25 inkl. moms
Vest facade	DKK 123.437,50 inkl. moms
Nord facade	DKK 155.140,00 inkl. moms
Syd facade	DKK 109.047,50 inkl. moms
I alt	DKK 549.031,25 inkl. moms

Det andet tilbud var på DKK 566.754 inkl. moms. Som sagens **Bilag 3** fremlægges kopi af tilbud af 4. marts 2022.

Klager gjorde i mail af 4. april 2022 Indklagede opmærksom på, at Klager ikke var enig i at have haft kendskab til omfanget af skaderne i fugerne. Klager gjorde Indklagede ligeledes opmærksom på, at skaderne i fugerne er af et kritisk omfang, da vand trænger ind i huset og Klager har kun beboet Ejendommen i ét år. Afslutningsvis gjorde Klager gældende, at Klager var af den opfattelse, at forholdet var omfattet af byggeskadeforsikringen, da der var tale om en væsentlig byggeskade, som Klager under ingen omstændigheder har kunne forudse, ud fra de oplysninger der forelå på købstidspunktet, og dermed ikke havde mulighed for at forhandle købesummen på Ejendommen ned med baggrund i dette. Det er derfor helt evident, at Klager har lidt et tab uanset, at Klager har modtaget DKK 15.000 over refusionsopgørelse for fugerne i syd og vest.

Indklagede fremsendte herudover en mail til Klager den 3. maj 2022. Indklagede meddelte, at der kunne ydes dækning for fugerne nord og øst, men ikke for fugerne i syd og vest. Klager meddelte Indklagede den 23. maj 2022, at Klager fortsat var uenig i Indklagedes afgørelse om at afvise dækning af fugerne i syd og vest. Klager henviste til forsikringsbetingelserne, og bedte Indklagede redegøre nærmere for, hvori det er anført, at Indklagede kan nægte dækning i sagen.

Klager rykkede Indklagede for en afklaring både den 23. maj 2022, 7. juni 2022 og 13. juni 2022.

Klager modtog først et svar ca. 1 måned efter, nærmere betegnet den 20. juni 2022 fra en anden af Indklagedes øvrige sagsbehandlere. Indklagedes sagsbehandler henviste blot til den tidligere korrespondance og meddelte, at sagsbehandleren heller ikke fandt, at Indklagede var forpligtet til at dække fugerne i syd og vest.

Sagsbehandleren henviste ikke til konkrete vilkår i forsikringsbetingelserne, men meddelte blot, at byggeskadeforsikringen dækker brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold til opførelsen af bebyggelsen. Det indebærer dermed også, at Indklagede er forpligtet til at dække skaderne med fugerne, da det netop er omfattet af byggeskadeforsikring. Klager meddelte Indklagede samme dato, at Klager fortsat var uforstående overfor, at Indklagede kun ville yde dækning for fugerne i nord og øst, men ikke for fugerne i syd og vest. Klager fremhævede, at der var tale om en byggeskade på samtlige sider af huset, og bedte Indklagede fortsat henvise til forsikringsbetingelser, der kunne begrunde en afvisning af dækning.

Indklagede meddelte kortfattet mere end måned efter den 25. august 2022, at Indklagede fortsat var af den opfattelse, at forholdet ikke var dækket, fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Det er tydeligt, at Indklagede misforstår forskellen mellem en ejerskifteforsikring, der ikke dækker forhold nævnt i tilstandsrapport, mens en byggeskadeforsikring, dækker væsentlige skader, som har sin årsag i forhold til opførelsen af bebyggelsen. Klager har lidt et tab, som Indklagede er forpligtet til at dække i henhold til byggeskadeforsikringen. Som sagens **Bilag 4** fremlægges kopi af forsikringsbetingelserne for byggeskadeforsikringen.

Det fremgår tydeligt at byggeskadeforsikringen, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som der konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Det fremgår, at forsikringen dækker udgifter til udbedring af byggeskader, rimelig og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med

konstatering af skaden og rimelig og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader.

I Indklagedes forsikringsbetingelser punkt 6 (bilag 4), fremgår det, hvilke skader forsikringen ikke dækker. De anførte undtagelser kan dog ikke føre til et andet resultat, hvorfor Indklagede er forpligtet til at dække forholdet vedrørende fugerne i syd og vest. Heller ikke forsikringsvilkår i punkt 6 F om, at forsikringen ikke dækker byggeskader, som sikrede har modtaget compensation for, fx i form af en dekort eller anden aftale i forbindelse med køb af bebyggelsen kan påberåbes af Indklagede. Dette særlig henset til, at det i bekendtgørelse nr. 1292 om byggeskadeforsikring er anført, at kapitel 2 (vedrørende byggeskader) og kapitel 3 (vedrørende forsikringsselskabet dækning) ikke kan fraviges til skade for sikrede.

Det gøres gældende, at Klager ikke har haft mulighed for at tage skadernes reelle betydning i betragtning ud fra tilstandsrapporten, hvoraf der kun er givet et afslag på DKK 15.000.

Det gøres i forlængelse heraf gældende, at Klager ikke på baggrund af beskrivelse af og bemærkninger til fugerne i tilstandsrapport, har været bibragt en viden eller mistanke om omfanget eller anledning til at overveje, om de nævnte skader var udtryk for, at der skulle ske en forhandling af købesummen. Dette understøttes endvidere af, at der ikke i købsaftalen, er givet et afslag i købesummen henset til fugerne. Dette ligeledes henset til, at Klager eller sælgerne af Ejendommen ikke var bekendt med omfanget og størrelsen af omkostninger til udbedring, der først nu har vist sig at være mere omfattende end Klager (og sælger af Ejendommen i øvrigt) med rette kunne forvente.

Ankenævnet For Forsikring har afsagt en lang række afgørelse vedrørende ejerskifteforsikringer hvori det er anført, *at sikrede ikke havde grund til at tro, at et forhold havde et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor Forsikringsankenævnet finder, at forholdet er dækningsberettigende.* I denne sag må det samme gøre sig gældende efter en analogi. Herudover har det utvivlsomt formodningen imod sig, at Klager har indrettet købesummen efter fugernes beskrivelse i tilstandsrapport, henset til at der er givet et afslag på DKK 15.000.

Det gøres derfor ligeledes gældende, at Indklagede er uberettiget til efterfølgende at afvise at yde forsikringsdækning for den anmeldte byggeskade, når Indklagede allerede har meddelt et tilsagn den 1. februar 2022 (Bilag 1, side 5 – 6). Såfremt Indklagede fortsat afviser dækning, vil Indklagede under alle omstændigheder opnå en uberettiget vinding, og idet forholdet er opstået i forbindelse med opførslen af Ejendommen, ville det under alle omstændigheder være dækket af byggeskadeforsikringen.

Klager anmodede herefter Advokat ... om at sende et brev til Indklagede. Som sagens **Bilag 5** fremlægges kopi af brev af 12. september 2022. Advokat ... fastholdte over for Indklagede, at de i sagen omtalte forhold (fugerne i syd og vest) var dækningsberettiget skade under byggeskadeforsikring.

Indklagede besvarede brevet den 23. september 2022. Indklagede meddelte, at Indklagede ikke mente, at de i sagen omtalte forhold (fugerne i syd og vest) var dækket af byggeskadeforsikring. Som sagens **Bilag 6** fremlægges kopi af mail fra Indklagede af 23. september 2022.

Ankenævnet for Forsikring

5.

99071

Klagers advokat fremsendte den 27. september 2022 kopi af brev samt bilag i sagen til Indklagedes kvalitets- og klageafdeling. Som sagens **Bilag 7** fremlægges kopi af mail af 27. september 2022.

Herudover fremsendte Klager en mail til Indklagede den 30. september 2022 med fotos vedrørende sydsiden, herunder om Indklagede ønskede at foretage yderlige besigtigelse, om Indklagede ønskede en yderlige uddybning fra murer, om hvorfor forhold i sydsiden af Ejendommen ikke var udført korrekt, og dermed dækket af byggeskadeforsikringen. Som sagens **Bilag 8** fremlægges kopi af mail af 30. september 2022.

Klager rykkede Indklagede den 25. oktober 2022 for en tilbagemelding i sagen. Som sagens **Bilag 9** fremlægges kopi af mail af 25. oktober 2022.

Indklagede fremsendte mail den 26. oktober 2022 med afslag om forsikringsdækning vedrørende fugerne i syd og vest på Ejendommen. Dette uanset at Indklagede havde meddelt forsikringsdækning for fugerne i nord og øst på Ejendommen. Som sagens **Bilag 10** fremlægges kopi af mail af 26. oktober 2022.

Indklagede sendte yderligere en mail den 17. november 2022, hvori Indklagede gav afslag om forsikringsdækning vedrørende fugerne i syd og vest på Ejendommen. Indklagede anførte, at såfremt Klager var uenig i afgørelsen, kunne der klages til Ankenævn for Forsikring. Som sagens **Bilag 11** fremlægges kopi af mail af 17. november 2022.

Idet Indklagede ikke har ville dække skade (fugerne i syd og vest på Ejendommen) efter byggeskadeforsikring hos Indklagede, som er dækket af byggeskadeforsikring har nærværende klageskrift med dertilhørende bilag været nødvendiggjort. Klager er fortsat af den opfattelse, at Indklagede er forpligtet til at dække forholdene vedrørende fugerne i syd og vest på Ejendommen i henhold til byggeskadeforsikringen hos Indklagede.

Herudover fremlægges som sagens **Bilag 12** kopi af spørgsmål til Erhvervsministeren fra 27. april 2007, hvor Erhvervsministeren forholder sig til forholdet mellem en ejerskifteforsikring og byggeskadeforsikring, der afspejler sig i gældende bekendtgørelsen vedrørende byggeskadeforsikring."

Selskabet har i brev af 4/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2018 med overtagelsesdato den 1. marts 2021. I forbindelse med opførelsen af ejendommen var der tegnet en 10-årig byggeskadeforsikring af entreprenøren ..., som efterfølgende gik konkurs.

Polisen fremlægges som (**bilag A**) og vilkårene for forsikringen har klager fremlagt som bilag 4.

Klager anmeldte den 15. september 2021 følgende, som var blevet opdaget den 16. august 2021 jf. anmeldelsen (**bilag B**):

Der er mange steder sætningsskader på huset, samt er fugerne meget porøse.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et foto (**bilag C**) samt købsaftalen inkl. salgsoptillingen (**bilag D**).

Som det fremgik af købsaftalen, var handlet omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af fast ejendom, da ejendommen var videresolgt til klager af den oprindelige ejer af ejendommen.

Efterfølgende besigtigede ekstern rådgiver [rådgivende ingeniørfirma] ejendommen den 6. december 2021 (**bilag E**).

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], meddelte vi den 1. februar 2022 dækning (**bilag F**), hvor vi dog meddelte følgende forbehold/afvisning: 'Du bedes endvidere fremsende den tilstandsrapport du har modtaget i forbindelse med købet af ejendommen, da forhold anmærket i tilstandsrapporten ikke vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, da der vil være tale om forhold, som du har været bekendt med ved køb af ejendommen'.

Klager fremsendte efterfølgende tilstandsrapporten (**bilag G**) 2. februar 2022, hvor klager havde spørgsmål til, hvorfor rapporten skulle fremsendes. Den 22. februar 2022 besvarede vi klagers spørgsmål. Herefter vendte klager tilbage den 4. april 2022 (**bilag H**), hvor han udtrykte uenighed over afgørelsen og vedlagde to tilbud (**bilag I og J**).

Den 3. maj 2022 fremsendte vi en erstatningsopgørelse, hvor vi afviste at dække skaderne i vest- og sydfacaden m.fl., da klager havde været bekendt med skaderne ved beslutningen om købet af ejendommen (**bilag K**).

Herefter vendte klager tilbage den 23. maj 2022, hvor klager ønskede en uddybning af vores afvisning, hvorefter vi den 20. juni 2022 bad klager om nærmere at redegøre for, hvad han var uforstående overfor, hvilket klager den 20. juni 2022 redegjorde herfor. Den 25. august 2022 svarede vi klager på hans indsigelse, hvorefter klager samme sag indsendte endnu en indsigelse, som vi besvarede den 9. september 2022 (**bilag L**).

Klagers advokat fremsendte den 12. september 2022 også en klage over afgørelsen (**bilag M**).

Den 23. september 2022 fastholdt Frida Forsikrings fagansvarlige afgørelsen (**bilag N**), hvorefter klagers advokat den 27. september 2022 videresendte klagen til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling. Afdelingen fastholdt herefter afvisningen den 26. oktober 2022 (**bilag O**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen:

Viden om porøse og skadede fuger før indtræden som sikrede

Klager overtog ejendommen den 1. marts 2021 og forud for beslutningen om købet af ejendommen havde klager modtaget tilstandsrapporten udarbejdet den 4. november 2020 (**bilag G**).

I tilstandsrapporten er der nævnt følgende punkter, som er markeret med gult, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele:

- Pkt. 2. Der er områder med porøse og skadede fuger, i murværket mod syd og vest. Skaderne er af en sådan, at yderligere skadesudvikling i fugerne må påregnes på længere sigt.

- Pkt. 3. Der er markante revner i murværk mod vest. Ved overliggere ved vinduer (1.sal). Fra det sydlige vindue strækker revnen sig ned og ud mod det sydvestlige hjørne.

jf. uddrag af vilkårenes pkt. 5A, dækker forsikringen følgende:

'Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden'.

Da klager forud for købet af ejendommen og ved indtræden som sikrede på policen havde fuld viden om, at der var tale om alvorlige skader i form af porøse og skadefuger i murværket mod syd og vest og alvorlige revner mod vest fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning af det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5A.

Manglende dokumenterbart økonomisk tab

Som det fremgår i forrige afsnit, har klager købt ejendommen velvidende om, at der er tale om alvorlige skader i fuger og murværk på syd og vedfacaderne.

Når ejendommen er købt med alvorlige skader, må det forventes, at salgsprisen indrettet i overensstemmelse hermed.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 39: Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Sælgeren af ejendommen har valgt ikke at anmelde skaderne til byggeforsikringen og der er intet nævnt i købsaftalen om tilstedeværelse af byggeskadeforsikringen. Denne omstændighed dokumenterer efter vores opfattelse, at ejendommen er solgt inkl. de alvorlige mangler og prisen på ejendommen derfor er blevet indreguleret i overensstemmelse hermed, da sælgeren formentlig ikke har været opmærksom på tilstedeværelsen af en byggeskadeforsikring.

I noten til forsikringsaftalelovens § 39 er det i Karnov noteret, at skadelidte har bevisbyrden for, at skade er lidt og skadens størrelse (**bilag P**).

Da vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er lidt et økonomisk tab, fastholder vi tillige under henvisning til forsikringsaftalelovens § 39, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Praksis ved domstolene

I dommen U.2005.971 (**bilag Q**) lagde højesteret til grund, at den omstændighed, at forsikringstageren forud for indgåelsen af forsikringsaftalen havde været bekendt med, at der var tale om mistanke om funderingsfejl, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, medvirkede til, at udbedlingsomkostningerne under disse omstændigheder var undtaget af dækning over en tegnet ejerskifteforsikring.

Det er vores opfattelse, at problemstillingen i nærværende verserende sag ved ankenævnet er sammenlignelig med højesteretsdommen, da klager havde fuldt ud kendskab til de alvorlige skader ved facaderne forud for købet af ejendommen og dermed som sikrede på policen.

Udgifter til klagers advokatbistand

Klager har i sit høringssvar gjort gældende, at han skal have betalt sine udgifter til advokatbistand.

Ankenævnet for Forsikring

8.

99071

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3, 1. pkt.:

Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Da klagers advokats bistand ikke har medvirket til efterfølgende forsikringsdækning, finder vi, at udgifterne hverken har været rimelige eller nødvendige og vi kan derfor ikke tilbyde dækning til klagers udgifter til advokat.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da klager havde kendskab til skaden forud for indtrædelse om sikrede i forbindelse med huskøbet og samtidigt ikke har løftet bevisbyrden for, at der er lidt et økonomisk tab jf. forsikringsaftalelovens § 39.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 4/3 2022 og 3/4 2022 vedrørende udskiftning af mørtelfuger. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/11 2020 fremgår bl.a.:

BEBOELSE / GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er svindrevner i sokkelpuds ved facadepartier markant mod vest, men også fx mod syd ved hoveddør..	-	-

BEBOELSE / GARAGE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er områder med porøse og skadede fuger, i murværket mod syd og vest..	Skaderne er af en sådan, at yderligere skadesudvikling i fugerne må påregnes på længere sigt.	-
3		Der er markante revner i murværk mod vest, ved overliggere ved vinduer (1.sal) Fra det sydlige vindue strækker revnen sig ned og ud mod det sydvestlige hjørne.	På længere sigt er der risiko for fugtindtræk og følgeskader. Efter en reparation kan revner genopstå	Forholdet vurderes at skyldes udvidelsesforskelle mellem ståltegløverliggere og øvrigt murværk.
4		Der er mindre revnedannelser i murværk mod syd over porte mellem overliggere.	-	-

Af taksatorrapport af 6/12 2021 fremgår bl.a.:

"4. Årsag til skade

Det er vores vurdering at skadesårsagen som minimum skal findes i en kombination af utilstrækkelig trykning af mørtelfugerne og frostsprængninger. Hvorvidt skadesårsagen skal findes i flere konkurrerende årsager, kan ikke afvises såsom forkert blandingsforhold i mørtlen.

Førstnævnte forhold anses som værende en katalysator for frostsprængninger, idet porøse leje- og studsfuger efterlader huller hvori vand kan oplagres og i frostsprænge i vinterhalvåret.

Forholdet vurderes forværret med tiden, i takt med yderligere frostsprængninger.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Skadesbilledet som beskrevet herover er primært at se på facaderne mod vest og syd da disse naturligt er eksponeret for en mere nedbør set ift. de øvrige facader. Dog vurderes kvaliteten af mørtelfugerne at være ensartet omkring hele huset, hvorfor det anbefales at udskifte samtlige mørtelfuger ca. 380 m².

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Af TR fremgår det at syd- og vestvendte facade er med porøse og skadede fuger, samt stedvis markante revnedannelser. Forholdet vurderes på sigt at være med risiko yderligere skadesudvikling.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Forholdet er for den primære part (syd- og vestvendte facade) anført i TR."

Af mail af 1/2 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har nu haft mulighed for, at se nærmere på din sag efter den foretaget besigtigelse.

På baggrund af den foretaget gennemgang, kan det konstateres, at mørtelfuger er utilstrækkelig.

Der kan være tale om flere årsager, som blandt andet; dårlig trykning af fuger, dårlige blandingsforhold og tidspunktet for fugearbejdet.

Vi kan på baggrund af vores besigtigelse konstatere, at der er tale om en dækningsberettiget skade på byggeskadeforsikringen.

Du vil have en selvrisiko på 12.000 kr.

For udarbejdelse af erstatning, så bedes du indhente 2 tilbud på udkradsning/udfræsning af eksisterende fuger og efterfølgende ilægning af ny mørtel.

Hver side af huset skal prissættes, så vi kan se omkostningsfordelingen.

Du bedes endvidere fremsende den tilstandsrapport du har modtaget i forbindelse med købet af ejendommen, da forhold anmærket i tilstandsrapporten ikke vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, da der vil være tale om forhold, som du har været bekendt med ved køb af ejendommen.

Når tilbud er fremsendt og godkendt, så kan vi fremsende en erstatningsopgørelse.

Kan tilbud ikke godkendes, så indhenter vi et kontroltilbud."

Af mail af 3/5 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail med indhentet tilbud.

Da [murerfirma] er billigst vil det være deres tilbud erstatning opgøres ud fra:

Øst facade	161.406,25 kr.
Vest facade	Anmærket i tilstandsrapport
Nord facade	155.140 kr.
Syd facade	Anmærket i tilstandsrapport
Selvrisiko	-12.000 kr.
Erstatning	304.546,25 kr. inkl. moms

I tilstandsrapporten får du oplyst, at der er områder med porøse og skadede fuger i murværk mod syd og vest. Herudover fremgår det af noten omkring risiko, at skaderne allerede er i et omfang at yderligere skadeudvikling på fugerne må påregnes på længere sigt. Tilstandsrapporten oplyser altså om en skade som vil udvikle sig yderligere med tiden. Den gule anmærkning i tilstandsrapporten betegnes som en alvorlig skade. På den baggrund mener vi ikke, at siderne mod syd og vest er omfattet af dækningen.

I forhold til yderligere beskrivelse og kommentar i tilbud, har jeg følgende kommentar:

- Vandindtrængen ved døre og vinduer skal dokumenteres og beskrives som jeg har bedt om tidligere. Byggeskadeforsikringen dækker alene væsentlige byggeskader. Derfor betales ikke for undersøgelse af Tp-render. Herudover dækkes etablering af disse heller ikke, medmindre der kan påvises en væsentlig byggeskade som skyldes denne mangel. Manglende overholdelse af bygningsreglement er ikke i sig selv omfattet af Byggeskadeforsikringen.
- Skade på mursten skal dokumenteres. Såfremt der er nogen som går i stykker under udbedring, vil disse være omfattet. Eksisterende mursten som er skadet skal opfylde skadebegrebet for en væsentlig byggeskade for at der kan opnås dækning. Herudover skal pris og omfang godkendes inden udbedring.
- Etablering af dilatationsfuger er på egen regning, da der ikke er tale om en væsentlig byggeskade.
- Kontrol af murerbindere på hjørner er på egen regning, da der ikke her er dokumenteret en væsentlig byggeskade.
- Såfremt udgifter til ovenstående undersøgelse mv. er medtaget i tilbud, skal disse udtages af prisen.
- Imprægnering er ikke omfattet af Byggeskadeforsikringen, men er noget du selv kan tilvælge.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os, med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen.

OBS: Da du selv skal afregne med håndværkeren, skal du sørge for, at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskader forstås vi:

1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde ned sætter bygningens brugbarhed eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

B Forsikringen dækker:

1. udgifter til udbedring af byggeskader
2. rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader
3. rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2018 og overtaget af klageren den 1/3 2021. Den 15/9 2021 anmeldte han sætningsskader og porøse fuger. Selskabet rekvirerede et rådgivende ingeniør-

firma for besigtigelse af ejendommen. På baggrund heraf meddelte selskabet den 1/2 2022, at der var tale om en dækningsberettigende skade på fugerne. Selskabet bad klageren om at indhente 2 tilbud på udkradsning/udfræsning af eksisterende fuger og efterfølgende ilægning af ny mørtel, samt "fremsende den tilstandsrapport du har modtaget i forbindelse med købet af ejendommen, da forhold anmærket i tilstandsrapporten ikke vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, da der vil være tale om forhold, som du har været bekendt med ved køb af ejendommen". Den 3/5 2022 meddelte selskabet dækning til udbedring af fugerne på øst- og nordfacaden, men afviste at dække fugerne på vest- og sydfacaden, da der var anmærkninger heromkring i tilstandsrapporten.

Klageren kræver, at selskabet skal anerkende, at "skaderne på Klagers ejendom, herunder fugerne i syd og vest udgør en dækningsberettiget skade efter byggeskadeforsikringen hos Indklagede, og Indklagede skal derfor sørge for udbedring af skaderne herunder skal Indklagede afholde eventuelle rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skaderne samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skaderne".

Klageren har anført, at selskabet har givet tilsagn om dækning den 1/2 2022, og at han derfor har haft en berettiget forventning om, at skaden er dækket. Han har lidt et tab, og han har ikke haft mulighed for at tage skadernes reelle betydning i betragtning ud fra tilstandsrapporten, hvoraf der kun er givet et afslag i ejendommens købesum på 15.000 kr. Han har også anført, at selskabet vil opnå en uberettiget vinding, såfremt forholdet ikke var dækket, når der sker ejerskifte af fast ejendom under huseftersynsordningen. Dette ville medføre, at selskabet hver gang, der sker ejerskifte af en fast ejendom med en byggeskadeforsikring, kunne afvise dækning under hensyn til tilstandsrapporten. Da forholdet er opstået i forbindelse med opførslen af ejendommen, er det dækket af byggeskadeforsikringen.

Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren forud for købet af ejendommen og ved indtræden, som sikrede på policen havde fuld viden om, at der var tale om

alvorlige skader i form af porøse og skadede fuger i murværket mod syd og vest og alvorlige revner mod vest, jf. vilkårenes pkt. 5.A. Klageren har herudover ikke løftet bevisbyrden for, at der er lidt et økonomisk tab, jf. forsikringsaftalelovens § 39. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokatbistand, da udgifterne hverken har været rimelige eller nødvendige.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 med gul anmærkning, at "Der er områder med porøse og skadede fuger, i murværket mod syd og vest". Det fremgår af afsnittet "risiko", at "Skaderne er af en sådan, at yderligere skadesudvikling i fugerne må påregnes på længere sigt". Af punkt 3 fremgår det med gul anmærkning, at "Der er markante revner i murværk mod vest, ved overliggere ved vinduer (1. sal) Fra det sydlige vindue strækker revnen sig ned og ud mod det sydvestlige hjørne". Det fremgår af afsnittet "risiko", at "På længere sigt er der risiko for fugtindtræk og følgeskader. Efter en reparation kan revner genopstå". Af bemærkningen fremgår det, at "Forholdet vurderes at skyldes udvidelsesforskelle mellem ståltegløverliggere og øvrigt murværk".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise dækning af omkostningerne forbundet med udbedring af fugerne på vest- og sydfacaden under henvisning til, at klageren havde kendskab til skaden forud for købet af ejendommen og ved indtræden som sikrede på policen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden er konstateret og anmeldt i forsikringstiden, der løber i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.A, og at selskabet ligeledes har meddelt klageren dette den 1/2 2022.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring og forsikringsbetingelserne fastslås i § 1, at bestemmelserne i kapitel 2 og 3 ikke kan fraviges til skade

Ankenævnet for Forsikring

14.

99071

for sikrede, og at der af disse kapitler ikke fremgår bestemmelser om, at forsikringen ikke dækker forhold, som sikrede havde kendskab til forud for købet af ejendommen og ved indtræden som sikrede på policen.

Nævnet finder det godtgjort, at klageren har lidt et økonomisk tab som følge af de skadede fuger, da udbedringen af forholdet efter det oplyste langt overstiger det afslag i købesummen på 15.000 kr., som klageren ubestridt har opnået for fugerne. At man som køber af en ejendom har fået et afslag i købesummen på baggrund af anmærkninger i tilstandsrapporten, kan ikke føre til, at ens ret til dækning over en obligatorisk byggeskadeforsikring helt bortfalder. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet alene er berettiget til at fradrage de 15.000 kr. i den samlede erstatning, jf. herved princippet i forsikringsaftalelovens § 39.

Nævnet bemærker i øvrigt, at byggeskadeforsikringen er primær i det tilfælde, hvor en skade tillige er dækningsberettigende over en anden forsikring, jf. byggelovens § 25 b.

Nævnet har for nuværende, hvor forholdene ikke er nærmere byggeteknisk belyst, ikke grundlag for at tage stilling til, hvorvidt der er tale om dækningsberettigende byggeskader for så vidt angår vandindtrængen over vinduer og døre, skadede mursten, etablering af dilatationsfuger og murbindere. Nævnet finder, at imprægnering af ejendommen ikke er omfattet af forsikringen.

Der er ikke konkrete oplysninger om, at klageren aktuelt har afholdt rimelige og nødvendige omkostninger til teknisk bistand. Da nævnet alene kan afgøre konkrete aktuelle tvister om økonomiske forhold, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække sådanne omkostninger.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til advokat med indtil 5.000 kr. med tillæg af moms ved fremlæggelse af faktura.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99071

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs) V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække reparation af fugerne på vest- og sydfacaden i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og det givne tilsagn. Selskabet er berettiget til at fradrage 15.000 kr. i den samlede erstatning, svarende til det afslag, som klageren har opnået i købesummen. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgifter til advokat med indtil 5.000 kr. med tillæg af moms ved fremlæggelse af faktura.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings