

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 99110:

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 ejerskifteforsikring med basis dækning. Ejendommen er opført i 1983, og klageren overtog ejendommen den 30/9 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 24/2 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner i stikket (den bærende del af murværket) ved vindue mod øst.	Der er risiko for, at murværket over vinduet vil trykke ned på vinduet, så det med tiden ikke vil kunne åbnes,	-
2		Murværket mod nord ved vindue har revner.	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko,	-

I klageskema af 15/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog vores hus d. 30/9/2021 med en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos FRIDA Forsikring Agentur A/S. Huset er bygget i 1983.

I juli 2022 opdager vi flere skader på vores sydvendte mur i form af en del revnede fuger, hvor mørtlen delvist er faldet ud (se vedhæftede billeder). En lokal murer og derefter FRIDAS taksator udtaler begge, at skaden skyldes, at murbinderne er rustne, da de er lavet af et ikke-korrosionsfast materiale og er placeret langt fremme i facaden. Begge fastslår også, at murbinderne bør ligge i midten af murstenen. Taksatoren skrev således følgende efter at have besigtiget skaden: 'Gavl mod syd, ses med partiel porøse fuger og fuge afskalninger hvor der bagvedliggende ses rustne murbindere. De synlige rustne murbindere ligger mellem 10 og 15 mm inde fra facaden. I de mørtelfuger hvor der er synlige rustne murbindere er der langsgående revne i mørtelfugen. Murbindere ligger langt fremme i facade, de ligger normalt i midten af murstenen'. I tilstandsrapporten er der ikke nævnt nogen revner på den sydvendte mur. Vi vil her gerne henvise til en tidligere kendelse ved Ankenævnet for Forsikring (sagsnummer 89213), hvor Ankenævnet fastslog, at et forsikringselskab måtte yde forsikringsdækning for udbedring af en gavl, hvor murbinderne ligeledes var placeret yderligt i fugerne med rustdannelser til følge.

Ifølge FRIDA Forsikring er det i vores sag ikke bevist, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand (se vedhæftede klageafgørelse fra FRIDA). Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skriver dog at (citater): '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'. Desuden nævnes følgende specifikt som et eksempel på forhold, der i almindelighed vil være dækningsberettiget: 'større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse'. Bekendtgørelsen er altså meget tydelig omkring, at brud, revnedannelser og udfaldne fuger er skader, så længe det skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse. I vores tilfælde er der tale om forkert udførelse, da murbinderne er placeret for langt fremme i facaden, hvor de burde være placeret i midten af murstenen. Udover denne skade er der også en nærliggende risiko for yderligere skader for ifølge Statens byggeforskningsinstituts anvisning 211 svækkes en murs bæreevne, hvis murbinderne er rustet ned til en diameter under 2 mm (citater): 'Hvis blot en af fem tilfældigt udtagne varmforzinkede bindere fra en mur har en restdiameter som er mindre end 2 mm, skal nye eftermonteres i hele muren. Hvis den mindste restdiameter er større end 2 mm, kan bæreevnen anses for at være i orden i 10 år. Det er her forudsat at muren mindst indeholder 6 bindere pr. m², sådan som normer og bygningsreglement indtil 1984 kræver'. I vores hus er nogle murbindere rustet helt igennem og brudstykker af murbinderne kan pilles ud. Bygningens værdi er naturligvis forringet, da en huspris til dels er fastsat på baggrund af de fejl, der er påpeget i tilstandsrapporten. Altså vil et hus, hvor murene ikke har fuld bæreevne antageligt være billigere end et ellers tilsvarende hus, hvor alle mure har fuld bæreevne.

Ifølge FRIDA Forsikring er der tale om almindeligt slid, der henhører under den almindelige vedligeholdelse man må forvente som husejer (se vedhæftede klageafgørelse fra FRIDA). Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder ganske vist en undtagelse for forsikringsdækning af (citater) 'forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse', men denne sætning fortsætter som følger: 'medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen'. I vores tilfælde har korrosionen af murbinderne jo netop medført en skade i form af revnede fuger, som beskrevet ovenfor, og dermed er denne undtagelse ikke gældende.

Ifølge FRIDA Forsikring er det heller ikke bevist, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet (se vedhæftede klageafgørelse fra FRIDA). Her vil vi gerne henvise til Statens byggeforskningsinstituts anvisning 211, der fastslår, at (citater): 'Zinklaget på trådbindere korroderer typisk med 2-5 µm/år. Med en totaltykkelse på 13-15 µm er zinken væk på 3-7 år. Derefter korroderer stålet, typisk med 30-60 µm/år. Tværsnitsarealet af en 4 mm tyk varmforzinket ståltrådsbinder bliver dermed halveret på ca. 25 år, men der forekommer halveringstider betydeligt både over og under 25 år'. Selvom halveringstiden altså kan være under 25 år, er det overhovedet ikke sandsynligt, at murbinderne i vores hus skulle have rustet helt igennem i løbet af de 10 måneder, der gik fra vi overtog huset til vi opdagede skaden. Dermed er skaden utvivlsomt opstået, inden vi overtog huset, og den burde have været opdaget under udarbejdelse af tilstandsrapporten, som påpeget af [klagerens murermeister] under besigtigelse af skaderne på vores mur.

FRIDA Forsikring skriver også, at murbinderne rustner som følge af udløb af materialets levetid. Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder ganske vist en undtagelse for forsikringsdækning af (citater) 'forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid'. Bemærk ordet 'alene'. I vores tilfælde er der ikke alene tale om udløb af materialernes levetid, da forholdet til dels skyldes, at murbinderne er placeret yderligt i fugerne med hurtigere rustdannelse til følge.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at FRIDA betaler for udbedring af skaden, hvilket indbefatter udskiftning af de rustne murbindere og genetablering af fugerne. Da murbinderne formentligt er usystematisk placeret, vil udskiftningen muligvis kræve, at muren pilles ned og bygges op igen. [Klagerens murermeister] vurderede følgende om udbedringsmetoden: 'Jernbinderne skal udskiftes, men de kan være svære at finde. I værste fald skal muren pilles ned og bygges op igen. Ved genopbygning kræves sandsynligvis nye mursten af en anden type, da cellestene ikke bruges længere'. Han vurderede desuden, at det som minimum vil koste 100.000 kr. (+ moms) såfremt muren skal pilles ned og derefter skal genopbygges."

Selskabet har i brev af 17/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1983 med overtagelsesdato den 30. september 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene E33, som er vedlagt dette høringssvar som bilag A.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 24. februar 2021, som fremlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 1. august 2022 følgende:

Furer i murværket mod syd er revnede og delvist faldet ud.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder af det anmeldte forhold (bilag C).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 6. september 2022 og taksatorrapporten fremlægges som bilag D.

På baggrund af taksatorrapporten, vendte vi tilbage den 21. oktober 2022 og afviste den anmeldte forhold (bilag E), hvorefter klager den 1. november 2022 fremsendte en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag F).

Afdelingen vendte herefter tilbage den 7. november 2022 og fastholdt afgørelsen (bilag G).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Gavl mod syd, ses med partiel porøse fuger og fuge afskalninger hvor der bagvedliggende ses rustne murbindere. De synlige rustne murbindere ligger mellem 10 og 15 mm inde fra facaden. I de mørtelfuger hvor der er synlige rustne murbindere er der langsgående revne i mørtelfugen. Taksatoren vurderer, at årsagen til det anmeldte forhold er følgende: Årsagen til forholdet er at murbinder ligger langt fremme i facade, hvorved murbinder bliver opfugtet og dermed rustet.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, 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.

Ejendommen er opført i 1983. På daværende tidspunkt var det helt normalt, at man benyttede murbindere, som ikke var beskyttet mod rust.

Når de tilføres fugt, rustet de og kan derfor trykke fugen ud i og omkring murbinderen.

Det er især på de mest udsatte facader, hvor der kan blive tale om udfaldne fuger omkring murbinderne og det er derfor ikke usædvanligt, at der kan forekomme udfaldne fuger lokalt ved murbinderne i tilsvarende facader af samme alder og konstruktion.

I dette tilfælde, er det alene på sydfacaden, hvor der er tale om udfaldne fuger omkring murbinderne.

På trods af, at murbinderne ligger 10 og 15 mm inde i facaden og dermed langt fremme i facaden, er der ikke siden 1983 sket følgeskader på ejendommen i form af indtrængende vand og taksatoren finder derfor ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade.

At klager 10 måneder efter overtagelsen har opdaget, at der på sydfacaden er tale om udfaldne fuger lokalt omkring enkelte murbindere, hører alene under alm. vedligeholdelse, som man som husejer må påregne. At murbinderne er placeret langt fremme i facaden, medvirker alene til, at der bliver tale om en hyppigere vedligeholdelse, end hvis de var placeret længere tilbage i facaden, da det er helt normalt, at der kan forekomme udfaldne fuger i omkring rustne murbindere i ejendommen opført i 1983.

Samlet finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som på overtagelsestidspunktet udgør en skade, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Ankenævnet for Forsikring har i kendelsen 87569 (bilag H) taget stilling til en lignende sag.

I sagen anmeldte klager, at murbinderne var placeret forkert, da de ligesom i denne sag var placeret tæt på yderkanten og ikke midt på skiftet.

På trods af denne omstændighed fandt nævnet efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke gik ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen.

I kendelsen 91.007 (bilag I) anmeldte klager 9 måneder efter overtagelsen, at murbinderne var monteret forkert, da de hældte bagud fra ydermuren og ned i indermuren, hvilket kunne medføre fugtskade.

Forholdet var opdaget i forbindelse med istandsættelse af et værelse, hvor der var tale om en plamag og i den forbindelse slået hul på muren.

Ankenævnet fandt ikke, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet 9 måneder før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I ankenævns sagen 96.778 (bilag J) var der tale om revner samt korroderet forankringsplade i en ejendom opført i 1980.

Nævnet bemærkede bl.a., at det faktum – at en bygningsdel ikke var udført håndværkfagligt korrekt – ikke i sig selv kunne føre til, at et forhold udgjorde en skade. Afgørende var derimod, om forsikringens skadebegreb var opfyldt.

I den forbindelse lagde ankenævnet bl.a. vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Herudover udtalte nævnet, at vis løbende vedligeholdelse af murværk måtte påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder og klageren ikke havde bevist, at der var tale om nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt.

Set i forhold til, at der i denne verserende sag ved ankenævnet ikke er sket nogen former for følgeskader, som følge af det anmeldte forhold og vi ikke finder, at der på overtagelsestidspunktet

var tale om nærliggende risiko for skade, finder vi kendelsen som værende sammenlignelig med denne verserende sag ved nævnet.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af klagers ejerskifteforsikring.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 29/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring skrev i deres høringssvar: *'På trods af, at murbinderne ligger 10 og 15 mm inde i facaden og dermed langt fremme i facaden, er der ikke siden 1983 sket følgeskader på ejendommen i form af indtrængende vand og taksatoren finder derfor ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade'*. Her kunne vi godt tænke os at vide, hvor der i taksatorens rapport står, at taksatoren ikke finder, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade? Det læser vi ingen steder i taksatorrapporten (Fridas Bilag D). Tværtimod har han taget billeder, der meget tydeligt viser, at der er en skade, og han skriver: *'I de mørtelfuger hvor der er synlige rustne murbindere er der langs-gående revne i mørtelfugen'*. Desuden skriver han, at *'årsagen til forholdet er at murbinder ligger langt fremme i facade, hvorved murbinder bliver opfugtet og dermed rustet'*. Altså drager han direkte til årsag for opfugtning og rustning, at murbinderne ligger langt fremme i facaden. Vi mener derfor, at taksatorens rapport tydeligt angiver at skaden på vores mur er direkte forårsaget af byggefejl.

Frida Forsikring skriver at *'[...] det er derfor ikke usædvanligt, at der kan forekomme udfaldne fuger lokalt ved murbinderne i tilsvarende facader af samme alder og konstruktion.'* og *'[...] det er helt normalt, at der kan forekomme udfaldne fuger i omkring rustne murbindere i ejendommen opført i 1983.'* Disse påstande er skrevet uden referencer, og vi vil derfor gerne bede ankenævnet om at se bort fra dem, medmindre Frida Forsikring kan underbygge det. Vi medgiver at, hvis murbindere bliver fugtige, vil rustning ske over tid, men tid som langt overstiger alderen på vores hus (39 år), hvilket man også kan se i flere af de sager både vi og Frida henviser til: Kendelse 87569 (77 år gammelt hus på klagetidspunkt) og kendelse 89213 (63 år på klagetidspunkt).

Frida Forsikring skriver yderligere: *'At klager 10 måneder efter overtagelsen har opdaget, at der på sydfacaden er tale om udfaldne fuger lokalt omkring enkelte murbindere, hører alene under alm. vedligeholdelse, som man som husejer må påregne'*. Ifølge Bekendtgørelsen om dæknings-omfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (som FRIDA Forsikring er underlagt) kan det ikke betragtes som almindeligt vedligehold, hvis *'der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen'*. I vores tilfælde har korrosionen af murbinderne jo netop medført en skade i form af revnede fuger, og dermed kan skaden IKKE betragtes som almindeligt vedligehold. Derudover, er der tale om at fugerne er faldet ud flere steder, og ikke kun omkring enkelte murbindere, og der er tværgående revner i muren i hver fjerde murstensrække langs hele den sydvendte mur, hvor meget fugemateriale ligger helt løst. [Klagerens murermester] vurderede, at det vil tage to fuldtidsmurere 3-4 uger at udbedre skaden på vores mur. Hvordan synes FRIDA Forsikring, at en så omfattende opgave for fagprofessionelle kan betragtes som 'almindeligt vedligehold'? Og eftersom FRIDA Forsikring mener, at det er almindeligt vedligehold – som dermed skulle være udført løbende over en længere årrække, og ikke blot i løbet af de 10 mdr., vi har ejet huset på anmeldelsestidspunktet - hvordan vurderer forsikringsselskabet så, at man kan vedlige-

holde dette, når murbinderne rustner inde i en mur (og man dermed ikke kan se, at de trænger til at blive 'vedligeholdet')?

Dernæst skriver Frida Forsikring: *'Samlet finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som på overtagelsestidspunktet udgør en skade, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand'*. Med fare for at gentage os selv, vil vi igen gerne henvise til Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvori der står: *'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 vedligeholdelses-stand'*. Revnedannelse er altså specifikt nævnt som en skade. Som vi argumenterede for i vores indledende redegørelse for sagen, kan der ikke være tvivl om, at skaden har været til stede på overtagelsestidspunktet, da halveringstiden for varmforzinkede ståltrådsbindere er ca. 25 år efter opfugtning, og vi anmeldte skaden ca. 10 mdr. efter overtagelsen. Alt i alt viser dette meget tydeligt, at der er tale om et forhold (rustne murbindere), som på overtagelsestidspunktet gav nærliggende risiko for – og senere udviklede sig til – en skade i form af revnedannelse og udfaldne fuger. Bygningens værdi er naturligvis forringet, da en huspris til dels er fastsat på baggrund af de fejl, der er påpeget i tilstandsrapporten. Altså vil et hus, hvor murene er fyldt med revner antageligt være billigere end et ellers tilsvarende hus, hvor alle mure er intakte. Hvis tilstandsrapporten havde påpeget rustne murbindere og/eller revner i den sydvendte facades mur, havde vi naturligvis været indforstået med en klausul i forsikringspolisen, hvor denne udbedring ikke er dækningsberettiget. Men det kan ikke være rigtigt, at omkostningerne til reparation af en så stor skade, som har været til stede inden vores overtagelse, og som ikke er påpeget i tilstandsrapporten, skal tilfalde os, som har indgået en ejerskifteforsikring. Kan FRIDA Forsikring svare på, hvad man skal bruge en ejerskifteforsikring til, hvis det ikke er til at dække omkostninger i forbindelse med skader, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten?

Frida Forsikring henviser til tre tidligere sager ved ankenævnet:

- Kendelse 87569. Huset i denne sag var bygget i 1938 og sagen er fra 2015. Altså var huset 77 år, da revnerne opstod. Dette hus er altså væsentligt ældre end vores hus fra 1984 (39 år). Dermed er sagen ikke sammenlignelig. Derudover beror ankenævnets afgørelse i denne sag på, at forsikringen var indgået før Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. træder i kraft (citater fra kendelse 87569): *'Da forsikringsaftalen trådte i kraft den 1/1 2011, bemærker nævnet afslutningsvist, at den ikke er reguleret af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. af 12/1 2012'*. Grundlaget for denne sag er dermed ikke det samme som vores (der bør være dækket af Bekendtgørelsen fra 2012), og kan derfor ikke danne præcedens.
- Kendelse 91007. I denne sag er der ikke opstået nogen revner som følge af de rustne murbindere. Dermed er skaden ikke af samme art, og sagen kan ikke bruges til at danne præcedens.
- Kendelse 96778: I denne sag er der opstået revner som følge af en rustet tagforankringsplade. I vores sag skyldes revnerne rustne murbindere, som er placeret langt fremme i facaden. I bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. står der specifikt at følgende forhold i almindelighed vil være dækningsberettiget: *'større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse'*. Bekendtgørel-

sen er altså meget tydelig omkring, at brud, revnedannelser og udfaldne fuger er skader, så længe det skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse. I vores tilfælde er der tale om forkert udførelse, da murbinderne er placeret for langt fremme i facaden, hvor de burde være placeret i midten af murstenen. Dette anerkendes også af taksatoren, som i sin rapport (se Fridas Bilag D) skrev: *'Årsagen til forholdet er at murbinder ligger langt fremme i facade, hvorved murbinder bliver opfugtet og dermed rustet'*. Dette var ikke tilfældet i sag 96778. Derfor kan denne sag heller ikke bruges til at danne præcedens.

De ovenstående sager er altså ikke sammenlignelige med vores, og kan ikke bruges til at danne præcedens. I stedet vil vi igen gerne henvise til kendelse 89213, hvor Ankenævnet fastslog, at et forsikringsselskab måtte yde forsikringsdækning for udbedring af en gavl, hvor murbinderne ligeledes var placeret yderligt i fugerne med rustdannelser til følge.

Til konklusion fastholder vi, at Frida Forsikring er forpligtiget til at dække omkostningerne for udskiftning af de rustne murbindere og genetablering af fugerne."

Selskabet har i brev af 14/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager henviser til, at det bl.a. ikke fremgår i taksatorrapporten, at taksatoren ikke vurderer, at der er tale om nærliggende risiko for skade mv.

Det skal bemærkes, at oplysningerne er tilvejebragt via drøftelser med taksatoren mv.

I den forbindelse har taksatoren vendt tilbage med en nærmere redegørelse herom, som fremlægges som bilag K.

Vedr. vurdering om nærliggende risiko for skade udtaler taksatoren følgende:

Årsagen til forholdet er at der er lagt for lange murbindere i muren, som medfører at murbinderen ligger lang fremme i yderfacaden. Facademurværk er altid afhængig af vejrlig, eksponeret for fugt. Murværk kan optage og afgive fugt uden det har betydning for murværkets konstruktion. Der er ikke oplyst vandindtrængen i den aktuelle sag, og vurdere heller ikke at der er nærliggende risiko for fugtindtrænger, ud over hvad der er normalt for ydervægge af tegl.

I forhold til, om det var normalt i 1983, at man benyttede murbindere, som ikke var beskyttet mod rust, bemærker taksatoren følgende:

I Murerfagets byggeblad nr. 2 af oktober 1973, skal der anvende varmtgalvaniserede murbindere i lavt byggeri. Jeg vurderer at de anvendte murbindere er udført i galvaniseret udgave, men grundet at murbindere ligger langt fremme i facaden, er de mere eksponeret for fugt og derved nedsat levetid.

Anvendelse af rustfri murbindere kommer først med murerfagets Murerhåndbog i 2004, hvor der skal anvendes korrosionsfast bindere i moderat og aggressivt miljø, hvor varmtgalvaniserede bindere gerne må bruges i passivt miljø.

Det skadede murværk er opmuret i moderat miljø.

Hertil svarer taksatoren følgende vedr. om det er normalt, at der kan forekomme udfaldne fuger i og omkring rustne murbindere i ejendomme opført i 1983 følgende:

Følgende er skrevet i BYG-erfa blad (21) 03 09 09:

Erhvervs- og Boligstyrelsen opfordrede i 2003 ejere af ældre bygninger med skalmure og hule mure til at få undersøgt behovet for udbedring af bindere i deres bygninger. Problemet er knyttet til ydermure med ikkekorrosionsfaste trådbindere af messing eller varmforzinket stål. Disse ydermure forekommer i bygninger opført i perioden ca. 1900 til 1969. For bygninger under 3 etager dog helt frem til 1984, da der herefter indførtes et generelt krav om, at alle bindere i ydermure skulle være rustfaste, dvs. af tinbronze eller rustfast stål. Problemgruppen omfatter således kun de bygninger, der kan indeholde ikke-korrosionsfaste bindere, hvor konsekvenserne ved svigt er størst. En-etages bygninger anses ikke for problematiske, da konsekvenserne ved svigt her forventes at være acceptable.

Jeg anser det for rimeligt normalt at der kan forekomme udfaldne fuger omkring rustne murbindere i murværk fra 1983.

Som følge heraf fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og derfor ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 19/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA Forsikring har i deres andet høringsvar vedlagt en mail, hvor taksatoren bliver bedt om at uddybe, om der er en nærliggende risiko for skade. Dette svarer han dog ikke på, men konstaterer, at 'Der er ikke oplyst vandindtrængen i den aktuelle sag, og vurdere heller ikke at der er nærliggende risiko for fugtindtrænger'. Vi har på intet tidspunkt påstået, at der er risiko for fugtindtrængninger, så det er ikke relevant for sagen.

Vi vil igen gerne gøre opmærksom på, at vi blot ønsker, at FRIDA Forsikring dækker omkostningerne til udbedring af en aktuel skade i form af revnedannelse og udfaldne fuger. Taksatoren skriver også, at der er tale om en skade. Han skriver således: 'Det skadede murværk er opmuret i moderat miljø'. Taksatoren har tidligere vurderet, at murbindernes levetid er nedsat, fordi de ligger langt fremme i facaden, og det bekræfter han igen: '[...] grundet at murbindere ligger langt fremme i facaden, er de mere eksponeret for fugt og derved nedsat levetid'. Han tilføjer desuden at de brugte murbindere er for lange. Dette bekræfter dermed, at skaden er opstået som følge af byggetekniske fejl, der udsætter murbinderne unødigt, og på et for tidligt tidspunkt, for fugt, og altså ikke som følge af manglende vedligehold. Teknologisk Institut har i et materiale til ejendomsfunktionærer fra August 2018 angående bygningsvedligeholdelse skrevet, at 'Det er ikke muligt for dig at tjekke alle de dele af bygningskonstruktionen, som kan være årsag til revner. Revner kan nemlig også skyldes [...] Forkert placerede eller for få murbindere' (se vedhæftet bilag 'Drift og vedligehold - Materiale til ejendomsfunktionærer').

Taksatoren henviser til BYG-erfa blad (21) 03 09 09. Vi vil gerne gøre opmærksom på, at denne udgave af Byg-erfa blev annulleret d. 31. december 2004 (se <https://byg-erfa.dk/traadbindere->

Ankenævnet for Forsikring

10.

99110

risiko). Vi mener derfor ikke, at uddrag fra dette blad kan inddrages i denne sag, da det er uklart, hvad der har ført til annulleringen.

I konklusion, holder vi altså fast i, at der er en skade på vores murværk i form af revner og udfaldne fuger, som er langt ud over det forventelige, også ved en husmur bygget med cellesten og galvaniserede murbindere, som var byggestandarden i 1983. Det er ud over det forventelige og med nedsat levetid, fordi murbinderne ikke har været placeret korrekt efter daværende standard (for lange og yderligt placeret). Der er mange, lange revner og mange udfaldne fuger, som er opstået til synlighed for os inden for det første år efter overtagelse af hus, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og derfor bør vores ejerskifteforsikring træde i kraft.

Da FRIDA Forsikring ikke har yderligere bemærkninger, accepterer vi også at klagen behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Furer i murværket mod syd er revnede og delvist faldet ud.

Taksatorbeskrivelse: Gavl mod syd, ses med partiel porøse fuger og fuge afskalninger hvor der bagvedliggende ses rustne murbindere. De synlige rustne murbindere ligger mellem 10 og 15 mm inde fra facaden.

I de mørtelfuger hvor der er synlige rustne murbindere er der langsgående revne i mørtelfugen.



Beskrivelse: Eks. på udskudt fuge med rusten murbinder.



Beskrivelse: Rusten murbinder ligger ca. 15 mm tilbage fra facaden.



Eksempel hvor murbinder rustet, men endnu ikke er synlig.

4. Årsag og omfang

Årsagen til forholdet er at murbinder ligger langt fremme i facade, hvorved murbinder bliver opfugtet og dermed rustet.

Omfang facade mod syd ca. 30 m²"

Af selskabets taksators mail af 14/3 2023 fremgår bl.a.:

"Se venligst nedenstående kommentarer.

...

I denne sag har vi telefonisk drøftet sagen på baggrund af din taksatorrapport.

I den forbindelse oplyste du bl.a. følgende:

1. Du ikke mener, at der er tale om nærliggende risiko for skade pga. der ikke er sket følgeskader i form af indtrængende vand mv.

Årsagen til forholdet er at der er lagt for lange murbindere i muren, som medfører at murbinderen ligger langt fremme i yderfacaden. Facademurværk er altid afhængig af vejrlig, eksponeret for fugt. Murværk kan optage og afgive fugt uden det har betydning for murværkets konstruktion. Der er ikke oplyst vandindtrængen i den aktuelle sag, og vurdere heller ikke at der er nærliggende risiko for fugtindtrænge, ud over hvad der er normalt for yder-vægge af tegl.

Ankenævnet for Forsikring

12.

99110

2. Ejendommen er opført i 1983. På daværende tidspunkt var det helt normalt, at man benyttede murbindere, som ikke var beskyttet mod rust.

I Murerfagets byggeblad nr. 2 af oktober 1973, skal der anvende varmtgalvaniserede murbindere i lavt byggeri. Jeg vurderer at de anvendte murbindere er udført i galvaniseret udgave, men grundet at murbindere ligger langt fremme i facaden, er de mere eksponeret for fugt og derved nedsat levetid.

Anvendelse af rustfri murbindere kommer først med murerfagets Murerhåndbog i 2004, hvor der skal anvendes korrosionsfast bindere i moderat og aggressivt miljø, hvor varmtgalvaniserede bindere gerne må bruges i passivt miljø. Det skadede murværk er opmuret i moderat miljø.

3. Det er normalt, at der kan forekomme udfaldne fuger i omkring rustne murbindere i ejendomme opført i 1983.

Følgende er skrevet i BYG-erfa blad (21) 03 09 09:

Erhvervs- og Boligstyrelsen opfordrede i 2003 ejere af ældre bygninger med skalmure og hule mure til at få undersøgt behovet for udbedring af bindere i deres bygninger. Problemet er knyttet til ydermure med ikke-korrosionsfaste trådbindere af messing eller varmforzinket stål. Disse ydermure forekommer i bygninger opført i perioden ca. 1900 til 1969. For bygninger under 3 etager dog helt frem til 1984, da der herefter indførtes et generelt krav om, at alle bindere i ydermure skulle være rustfaste, dvs. af tinbronze eller rustfast stål. Problemgruppen omfatter således kun de bygninger, der kan indeholde ikke-korrosionsfaste bindere, hvor konsekvenserne ved svigt er størst. En-etages bygninger anses ikke for problematiske, da konsekvenserne ved svigt her forventes at være acceptable.

Jeg anser det for rimeligt normalt at der kan forekomme udfaldne fuger omkring rustne murbindere i murværk fra 1983."

Af bilag 3 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår bl.a.:

Bygningsdel/ installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Yder- og indervægge	– større revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen – større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for	– revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode

Ankenævnet for Forsikring

13.

99110

skade på facade eller indvendige overflader	– løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid
– større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse	– revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid

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 rapporten, 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.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1983 og overtaget af klageren den 30/9 2021. Den 1/8 2022 anmeldte klageren, at fugerne i murværket mod syd var revnet og delvist faldet ud. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Klageren ønsker dækning. Klageren har anført, at skaden skyldes rustne murbindere, der ikke er udført i korrosionsfast materiale, og der er placeret for langt fremme i facaden. Tilstandsrapporten indeholder ikke anmærkninger om den sydvendte gavl. Klageren har henvist til, at det af bilag 3 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskipteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår, at "større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse" i almindelighed vil være dækningsberettiget. Klageren har anført, at der videre er nærliggende risiko for skade, idet en murs bæreevne ifølge Statens Byggeforskningsinstituts anvisning 211 svækkes, hvis murbinderne er rustet ned til en diameter under 2 mm. Klageren har videre gjort gældende, at bygningens værdi er forringet på grund af skaden.

Selskabet har anført, at det på ejendommens opførelsestidspunkt var normalt, at man benyttede murbindere, som ikke var beskyttet mod rust, og at det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme udfaldne fuger lokalt ved murbinderne i facader med denne alder og konstruktion. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret følgeskader på ejendommen i form af indtrængende vand, og at forholdet må karakteriseres som almindelige vedligeholdelse.

Af selskabets taksatorrapport fremgår det, at "gavl mod syd, ses med partiel porøse fuger og fuge afskalninger hvor der bagvedliggende ses rustne murbindere. De synlige rustne murbindere ligger mellem 10 og 15 mm inde fra facaden. I de mørtelfuger hvor der er synlige rustne murbindere er der langsgående revne i mørtelfugen. ... Årsagen til forholdet er at murbinder ligger langt fremme i facade, hvorved murbinder bliver opfugtet og dermed rusten".

Det fremgår af selskabets taksators mail af 14/3 2023, at "årsagen til forholdet er, at der er lagt for lange murbindere i muren, som medfører at murbinderen ligger lang fremme i yderfacaden. Facademurværk er altid afhængig af vejrlig, eksponeret for fugt. Murværk kan optage og afgive fugt uden det har betydning for murværkets konstruktion. Der er ikke oplyst vandindtrængen i den aktuelle sag, og vurdere heller ikke at der er nærliggende risiko for fugtindtrænge, ud over hvad der er normalt for ydervægge af tegl. ... Jeg vurderer at de anvendte murbindere er udført i galvaniseret udgave, men grundet at murbindere ligger langt fremme i facaden, er de mere eksponeret for fugt og derved nedsat levetid. Anvendelse af rustfri murbindere kommer først med murerfagets Murerhåndbog i 2004, hvor der skal anvendes korrosionsfast bindere i moderat og aggressivt miljø, hvor varmtgalvaniserede bindere gerne må bruges i passivt miljø. Det skadede murværk er opmuret i moderat miljø. ... Jeg anser det for rimeligt normalt at der kan forekomme udfaldne fuger omkring rustne murbindere i murværk fra 1983".

Nævnet bemærker, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet bemærker videre, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de rustne murbindere og porøse, udfaldne og revnede fuger ikke ses at have et omfang, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

16.

99110

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen henset til ejendommens alder og gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket, og at en vis løbende vedligeholdelse af murværk må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "bygningernes værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i betingelsernes punkt 4.B først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

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.



Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

99110