

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99286:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskrift af 20/1 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede. Klager har ved købsaftale af 10. maj 2020 købt ejendommen beliggende ... (herefter: '*Ejendommen*'). Klager overtog ejendommen den 1. oktober 2020. Købsaftale af 10.05.2020 fremlægges som **bilag 1**.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret en tilstandsrapport på ejendommen. Tilstandsrapport, ..., af 14.04.2020 fremlægges som **bilag 2**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 2008, jf. bilag 2, s. 6.

Det kan dernæst på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningssagkyndige bemærkede følgende forhold under pkt. 3.3 '3. Vinduer og døre' (bilag 2, s. 8).

...

Foruden ovenstående anmærkning fremgik ingen øvrige anmærkninger i tilstandsrapporten om ejendommens fuger eller murværk.

Det kan desuden på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at sælgerne af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til porøse, revnede og nedbrudte fuger i murværket under deres 11-årige ejertid. Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen.

Klager tegnede den 30. juni 2020 en ejerskifteforsikring hos indklagede ved ejerskifteforsikringspolice nr... Der fremgik ingen forbehold af forsikringsaftalen med indklagede. Ejerskifteforsikringspolice af 30.06.2020 samt Forsikringsbetingelser 2535006 fremlægges som **bilag 3**.

Efter overtagelsen af ejendommen opdagede klager, at nogle af fugerne var porøse. Klager engagerede derfor en byggesagkyndig fra [firma 1], der kunne konstatere omfattende skader på mørtelfugerne i murværket, som var nedbrudte og porøse. Desuden kunne det konstateres, at sælger af ejendommen havde foretaget plet-reparationer forskellige steder i murværket. Den byggesagkyndige undrede sig over, at der allerede kunne konstateres så omfattende skader på huset, når huset blot var opført 12 år forinden.

Forholdet blev anmeldt til indklagede den 17. maj 2021, hvorefter indklagede foretog en besigtigelse henholdsvis den 4. juni og 13. august 2021 med en samarbejdende håndværker. Indklagedes samarbejdende håndværker udtalte på baggrund af besigtigelsen, at fugerne i murværk smuldrede i alle udsatte mure på huset, hvilket formentlig skyldtes dårligt blandingsforhold eller frost under opførelsen. Det måtte således forventes, at resten af fugerne i murværket på ikke-udsatte mure også ville begynde at smuldre med tiden, jf. bilag 8, s. 2.

På baggrund af besigtigelsen afviste indklagede imidlertid at de anmeldte forhold var dækket af ejerskifteforsikringen henholdsvis den 20. august og 1. december 2021. Indklagede tilbød dog at dække porøse fuger på den vestvendte facade samt en sydvendt facade.

Korrespondance af 20.08.2021-01.12.2021 fremlægges som **bilag 4**.

Klager har henholdsvis den 27. oktober 2021 og 22. juli 2022 fået foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommens murværk af [byggesagkyndig 1] og [byggesagkyndig 2] fra [firma 2]

[Byggesagkyndig 1] kunne på baggrund af sin gennemgang konkludere følgende (bilag 5, s. 14):

...

[Byggesagkyndig 2] kunne på baggrund af sin gennemgang konkludere følgende (bilag 5, s. 5):

...

På baggrund af sagens materiale, herunder særligt den byggetekniske rapport af 27. oktober 2021, fremsendte klagers advokat den 13. december 2021 en klageskrivelse til indklagede. Klageskrivelse af 13.12.2021 fremlægges som **bilag 6**.

Først den 25. marts 2022 svarede indklagede, at man på baggrund af den byggetekniske rapport af 27. oktober 2021 fandt behov for at foretage en besigtigelse af ejendommens murværk. Forsikringsselskabet fremsendte herefter en besigtigelsesrapport dateret 5. april 2022, hvoraf det fremgik, at der var skader i murværket, bl.a. i form af porøse fuger på nord-, øst-, og sydvendte facader. Mailkorrespondance af 13.12.2021 og besigtigelsesrapport af 05.04.2022 fremlægges som **bilag 7**.

Efterfølgende den 5. juli 2022 fremsendte klageafdelingen hos indklagede et brev, hvori indklagede fastholdt afvisningen af ejerskifteforsikringsdækning af de anmeldte skader. Brev fra klageafdeling af 05.07.2022 fremlægges som **bilag 8**.

Det kan på baggrund af indklagedes brev af 5. juli 2022 lægges til grund, at indklagede tilbyder forsikringsdækning af mørtelfugerne på de vestvendte facader på boligen og carporten, samt en sydvendt facade med to værelsesvinduer, men uden erstatning for mørtelfugerne i sålbænkene, jf. bilag 8, s. 5.

Indklagede tilbød således alene forsikringsdækning af en mindre del af de anmeldte skader på ejendommens facader og sålbænke. Indklagede afviste således forsikringsdækning af de øvrige konstaterede porøse og nedbrudte fuger på de nord- øst- og sydvendte facader samt mørtelfugerne i sålbænke på samtlige facader.

Til trods for fremsendelsen af ny byggeteknisk rapport af 22. juli 2022 til indklagede, fastholdt indklagede ved mail af 29. november 2022 afgørelsen af 5. juli 2022, jf. **bilag 9**.

Eftersom indklagede har afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 3.

Det gøres hertil gældende:

- At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,
idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,
idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,
idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2020, samt
idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var åbenbart konstatérbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2020.
- At klager ved fremlæggelsen af de byggetekniske rapporter af 27.10.2021 og 22.07.2022 (bilag 5), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader og fysiske forhold er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,
idet det af de byggetekniske rapporter kan udledes, at der er aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen i form af porøse og nedbrudte fuger i murværket på samtlige ejendommens facader,

idet det af de byggetekniske rapporter kan udledes, at de konstaterede forhold giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, idet forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt idet det af de byggetekniske rapporter kan udledes, at der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvorfor der bør iværksættes afhjælpning.

- At klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten og idet forholdene ikke har været synlige for klager.
- At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 3, s. 9, pkt. 19.

Det gøres desuden gældende:

- At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk- og advokatbistand, idet indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog advokat samt byggeteknisk rådgiver med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Til støtte herfor gøres gældende, at indklagede på baggrund af byggeteknisk rapport af 27.10.2021 og klage af 13.12.2021 tilbød dækning af mørtelfugerne på de vestvendte facader på boligen og carporten, samt den sydvendte facade med to værelsesvinduer, hvilket må antages at være en erkendelse fra indklagedes side, jf. bilag 8.

Klager har haft udgifter til byggeteknisk bistand på kr. 8.500 inkl. moms samt advokatudgifter for 30.000 kr. inkl. Moms."

Selskabet har i brev af 14/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage om afvist dækning for mørtelfuger i murværk.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen, tilstandsrapport og sagsforløb

Vi henviser i det hele til klagebesvarelse fra Klageansvarlige Enhed (bilag 8), herunder sagsforløbet anført i besvarelsens 'Fakta' afsnit.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke umiddelbart har modtaget udtalelsen for [firma 1], omtalt i advokatens klageskrift. Vi vedlægger i stedet klagers anmeldelse (bilag A).

Derudover kan vi oplyse, at der er tegnet basis ejerskifteforsikring med gældende vilkår 2535005 (bilag B).

I forlængelse af Taksator 1s besigtigelse den 20. august 2021 meddeles dækning til 'udbedring af mørtelfuger på de vestvendte facader på boligen og carporten samt den sydvendte facade med to

værelsesvinduer (til højre for solgården ved køkkenet set fra havesiden). Erstatningen omfatter ikke udbedring af mørtelfuger i sålbænke (bilag 4). Den meddelte dækning, svarende til de steder, hvor der faktisk kan konstateres nedbrudte fuger.

Ejendommens sålbænke er udført tidstypisk med et behersket fald, dette bevirker, at sålbænkenes fuger er særlig udsatte for vind og vejr og kræver en mere jævnlig vedligeholdelse.

Øvrige fuger på ejendommen fremstår forventelige, idet der sporadiske rundt på ejendommen, på udsatte facader, skal foretages en stedvis almindelige vedligeholdelse i form af en partiel mere overfladisk reparation.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Ad to rapporter fra klagers rådgiver (bilag 5, ...)

Klager gør gældende, at ejendommens fuger er fejlkonstrueret/-udført, dokumenteret ved to rapporter fra rådgiver, som konstaterer porøse og nedbrudte fuger rundt på ejendommens facader.

Vi noterer os, at for begge rapporter er det ikke anført eller uddybet hvorfor der skulle være tale om en fejlkonstruktion. Vi noterer os ligeledes, at der ikke er foretaget prøver af mørtelfugerne, som er nærmere analyseret og vurderet. Konklusionerne er derimod alene baseret på en visuel overflade besigtigelse, men uden destruktive indgreb og nærmere beskrivelse af nedbrydningens karakter og omfang. Der angives en række formodninger, som ikke er dokumenteret eller underbygget.

Det er videre vores opfattelse, at rapporternes beskrivelser af væsentlige nedbrydninger heller ikke er dokumenteret eller verificeret, heller ikke ved sagens omfattende billedmateriale.

Rapport 2 (af 27. oktober 2022, bilag 5, side 6) angiver, at der er risiko for vandindtrængning et enkelt sted. Vi må dog konstatere, at der ikke er konstateret indtrængende vand eller andre følgeskader afledt af det anmeldte forhold. Vi skal i den forbindelse bemærke, at al murværk løbende skal eftergås og repareres som led i almindelige vedligeholdelse.

Derudover henvises der i rapport 2 til levetidstabeller, hvor det anføres, at levetiden er estimeret til 40 år, og at levetiden flere steder er nedsat. Vi noterer os, at vurderingen er foretaget af en fugttekniker, hvorefter vi må lægge til grund, at påstanden om nedsat restlevetid ikke er fagligt nærmere dokumenteret.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at en levetid på 40 år forudsætter en god løbende og korrekt vedligeholdelse – som også skal forestås af køber efter overtagelsen.

I forlængelse heraf må vi konstatere, at med de to fremlagte rapporter (bilag 5) har klager ikke er godtgjort, at der er tale om fejlkonstruktion. Rapporterne godtgør heller ikke at fugernes levetid, fraset de allerede anerkendte områder, er nedsat eller afviger fra, hvad man må forvente af fuger i et murværk som i overvejende grad er udsat, dels er ejendommens beliggenhed relativt kystnært, dels er ejendommen udført uden udhæng, hvorefter facaderne af den grund er mere udsatte og dermed også mere vedligeholdelseskrævende.

Ad taksator 1 og 2 vurderinger samt udtalelse fra netværkshåndværker

Derimod må vi henvise til revurderingen fra taksator 2 (med murermæssig baggrund) som i sin vurdering den 30. september 2021 (bilag 4) anfører, at den omhandlende fuge er udført i bakke-mørtel og udført som trykket fuge. Taksator 2 anfører videre, at der sandsynligvis under udførelsen ikke er foretaget en rigtig/korrekt trykning og udfyldning i visse områder på murværket, hvorefter der er områder med en utilfredsstillende holdbarhed, svarende til den meddelte dækning.

I revurderingen anfører taksator 2 videre, at dette forhold ikke er ensbetydende med, at samme forhold kan konstateres på andre dele af facaderne. Derimod kan taksator 2 konstatere, at der som udgangspunkt ses en trykket fuge af en rimelig kvalitet, hvorefter taksator 1s afgørelse tiltrædes.

I forlængelse af revurderingen får taksator 2 forelagt rapporten fra klagers rådgiver af 27. oktober 2022. Taksator 2 anfører i sit svar, at vi ikke kan tiltræde rådgivers vurdering af fugerne, og taksator 2 mener ikke, at det er sandsynliggjort, at der generelt er tale om fuger, der er udtjente og med nævneværdig nedsat levetid.

På samme måde anfører taksator 2, at klagers rådgiver:

"Den bygningssagkyndige konkluderer, at der er tale om fejl på alle fuger og flader, på trods af kun at have fremvist meget små huller og defekter enkelte steder, i sin rapport med fotos af de flader som vi ikke har anerkendt.

Det omfang af huller det kan ses her, er ikke ensbetydende med at der er tale om et behov for at alle facader skal udbedres. Fugerne fremstår generelt i en udmærket stand og det vil derfor ikke give mening at fræse samtlige fuger ud for en komplet omfugning. Hvilket også slider på murværket.

Vi har anerkendt om-fugning af nogle facadestykker, som vurderes at være i en stand der kræver udbedring..."

I forbindelse med påklagen til KE, har KE foranlediget det anmeldte genbesigtiget af netværkshåndværkeren (murer ..., bilag 7). Med henblik på nærmere uddybning af rapporten oplyser netværkshåndværkeren telefonisk, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion af fugerne, men at studs-fuger ikke alle steder er helt udfyldte.

Netværkshåndværkeren oplyser videre, at dette ikke er et aktuelt problem, men at huller naturligvis løbende skal udbedres som led i almindelige vedligeholdelse, da forholdet ellers vil udvikle sig inden for en tidshorisont på 5-10 år (bilag 8, side 6 og bilag C).

På det foreliggende grundlag må vi fastslå, at hverken netværkshåndværkeren, taksator 1 samt 2 og for den sags skyld klagers to rådgivere har konstateret, at der var tale om forhold, som aktuelt havde konstruktiv betydning for bygningen som f.eks. fare for sammenstyrtning eller anden skade.

Vi må herefter fastholde, at der på de resterende og ikke anerkendte facader ikke er dokumenteret dækningsberettigende forhold, idet der ikke er konstateret eller dokumenteret aktuelle skader eller

forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne punkt 18.3 ikke er opfyldt.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at den omstændighed, at en bygningsdel, en konstruktion eller et byggemateriale er udført/anvendt uhensigtsmæssigt eller forkert, ikke i sig selv er udtryk for en 'skade' i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Dækning forudsætter derimod, at forholdet har manifesteret sig i skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi skal samtidig nævne, at der ikke er forsikringsdækning for forsikringstagers almindelige vedligeholdelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra f.

Sammenfattende fastholder vi, at ud over de allerede anerkendte forhold er der ikke dokumenteret

dækningsberettigende forhold, som opfylder skadesbegrebet i pkt. 18.3.

Vi henviser i øvrigt til kendelse 94816 om murværket, hvor klageren anførte, at skaden skyldtes fejl i materialet eller blandingsforholdet mellem cement og mørtel, at murerarbejdet var udført sjusket, og at forholdet ikke var nævnt i tilsandsrapporten. Selskabet henviste til, at det anmeldte forhold ikke gik udover, hvad der kunne betegnes som sædvanligt vedligeholdelse. Nævnet fandt på baggrund af de samlede materialer, at klageren ikke på det foreliggende havde bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet lagde endvidere lagt vægt på, at det som klageren havde anført, om fugernes styrke og sammensætning ikke var understøttet af sagkyndig erklæring e.l. Selskabet fik som følge heraf medhold.

Vi bemærker, at bygningen i kendelsen er af en anden alder end bygningen i nærværende sag, men vi finder, at grundlaget for vurderingen er ens, dvs. om der konkret er dokumenteret en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen på overtagelsestidspunktet, samt at det er almindeligt, at man som husejer skal vedligeholde murværket og mørtelfuger. Slutteligt foreligger der ikke dokumentation for, at murværkets tilstand har konstruktiv betydning for brugbarheden eller medfører risiko for skader på bygningen.

For fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at vi i dækningstilsagnet har anført, at såfremt der fremadrettet viser sig usædvanlige forhold eller skade på mørtelfugerne i ejerskifteforsikringens løbetid, er klager velkommen til at kontakte ejerskifteskadeafdelingen inden policens udløb, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny.

Vi forudsætter, at klager foretager nødvendig og løbende vedligeholdelse af murværket og fugerne.

Ad ejendommens værdi

Ankenævnet for forsikring har i flere kendelser udtrykt, at skadebegrebets økonomiske værdi må forstås som et byggeteknisk begreb, jf. 93332 og 95685, hvor det udtales:

'Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dæk-

Ankenævnet for Forsikring

8.

99286

ker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt'.

På denne baggrund må vi afvise, at en antagelse om, at ejendommen lider et muligt værditab i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad omkostninger til rådgiver

Som anført er det vores opfattelse at ingen af de to rapporter, som klager har fremlagt, afdækker mulige dækningsberettigende forhold, hvorfor udgiften til rapporterne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Uanset dette og henset til at rapporten af 22. juni 2022 er indhentet under sagens behandling og inden [taksator 1] træffer afgørelse, vil vi på baggrund af en konkret vurdering tilbyde at dække udgiften til denne rapport.

Klager kan derfor sende faktura for rapporten til skadeafdelingen, hvorefter udgiften vil blive anvist til udbetaling.

Ad advokatomkostninger

Sagens tvist er af byggeteknisk karakter og ikke af juridisk karakter, hvilket også kan udledes af klageskriftet, som reelt alene bygger på de to rapporter, som klager har indhentet.

Det er herefter vores opfattelse, at sagens karakter ikke har nødvendiggjort advokatbistand, ligesom advokatens bistand ikke har bibragt sagen oplysninger, som har medført eller godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Vi kan derfor heller ikke tilbyde at afholde omkostninger til advokaten. I den forbindelse bemærkes, at ved ankenævnsbehandlingen afholder hver part egne omkostninger, jf. vedtægternes § 23, stk. 3."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 30/3 2023, hvori det bl.a. er anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det skal indledningsvist påpeges, at ejendommen er udført med udhæng hele vejen rundt om ejendommen, hvorfor indklagedes oplysning herom er faktuel forkert.

Det bemærkes overordnet, at indklagede ikke er fremkommet med en fagligt begrundet forklaring på, hvorfor indklagede er af den opfattelse, at ejendommens øvrige fuger skulle være af en bedre kvalitet end de fuger, som indklagede har anerkendt forsikringsdækning af.

På baggrund af [byggesagkyndig 1]s gennemgang og vurdering af ejendommen (bilag 5, s. 7-15) påpegede indklagede, at [Bygningssagkyndig 1]s manglede kompetencer inden for murerfaget. På baggrund heraf antog klager [byggesagkyndig 2], der har en murerfaglig baggrund, til at genbesigtige og vurdere ejendommen, jf. bilag 5, s. 1-5.

[Byggesagkyndig 2] kunne på baggrund af sin gennemgang bekræfte [Byggesagkyndig 1]s vurdering af ejendommens skader og supplere med, at ejendommens murværk som helhed har en forventet levetid på 40 år, og at selv de mest udsatte områder af murværket (som eksempelvis sålbænke) har en forventet levetid på 30-40 år, inden det er nødvendigt med vedligehold/omfugning. Hertil konkluderede [Byggesagkyndige 2], at det må forventes, at alle facader er muret med samme blanding

af mørtel, hvorfor det forventes, at alle facader vil få samme nedbrydning, som er konstateret på de af indklagede anerkendte facader med nedbrydning.

Slutteligt bemærkes, at skaderne ikke er nævnt i tilstandsrapporten (bilag 2), hvilket ifølge [Byggesagkyndige 2] dokumenterer, at der er sket en skadesudvikling, hvilket er et fysisk forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, jf. bilag 5, s. 1-5.

Det var således ligeledes [Byggesagkyndige 2]s opfattelse, at skaderne ejendommens alder taget i betragtning havde vist sig meget tidligt.

Det bemærkes, at [taksator 2] har udarbejdet en vurdering i sagen den 30. september 2021 **uden at have besigtiget ejendommen og de anmeldte skader**. [Taksator 2]s vurdering er således foretaget alene på baggrund af en gennemgang af sagens dokumentbeviser. Eftersom [Taksator 2] bl.a. anfører, at '*fugerne generelt fremstår i udmærket stand*' og '*at der som udgangspunkt ses en trykket fuge af en rimelig kvalitet*', uden at have besigtiget ejendommen, kan det utvivlsomt lægges til grund, at [Taksator 2] baserer sin vurdering udelukkende på baggrund af oplysningerne fra taksator 1.

Det bemærkes dernæst, at det meget kortfattede svar fra [Netværkshåndværkeren] af 5. juli 2022 (bilag C) ikke er i overensstemmelse med vurderingen fra [Netværkshåndværkerfirmaet] af 5. april 2022 (bilag 7), idet [Netværkshåndværkerfirmaet] netop på baggrund af en besigtigelse af ejendommen konkluderer, at:

*'fuger i murværk smuldrer i alle de udsatte mure på huset.
skyldes formentlig dårligt blandingsforhold eller frost under opførsel.
det må forventes at resten af fugerne i murværket, der ikke sidder udsat, begynder at smuldre med tiden'*

Det lader til at vurderingen fra [Netværkshåndværkeren] er et bestillingsarbejde, som indklagede har rekvireret og som har karakter af en efterrationalisering af vurderingen af 5. april 2022 (bilag 7) jfr. bilag C. Det bemærkes i relation hertil, at indklagede ved brev fra klageafdeling af 5. juli 2022 (bilag 8) oplyser, at indklagede har talt telefonisk med [Netværkshåndværkeren] fra [Netværkshåndværkerfirmaet], der oplyste, at fugerne naturligvis løbende skulle udbedres som led i almindelig vedligeholdelse, da forholdet ellers ville udvikle sig inden for en tidshorisont på 5-10 år, jf. bilag 8, s. 6.

2. Supplerende anbringender

Det gøres fortsat overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jfr. bilag 3

Det bestrides hertil:

- At indklagede har løftet bevisbyrden for, at klager eller tidligere ejere af ejendommen ikke har vedligeholdt ejendommens fuger og mørtelfuger på sålbænke tilstrækkeligt.
- At de anmeldte skader i mørtelfuger på sålbænke i samtlige facader er undtaget fra forsikringsdækning som følge af manglende vedligehold bilag 3, s. 9, pkt. 19),

idet skaderne ikke kan forventes af en nyere ejendom fra 2008, der har været vedligeholdt af klager og tidligere ejere, samt

idet indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader skyldes manglende vedligehold.

- At de anmeldte skader i form af porøse og nedbrudte fuger på de nord- øst- og sydvendte facader er undtaget fra forsikringsdækning under henvisning til, at skaderne er forventelige for den pågældende ejendom (bilag 3, s. 9, pkt. 19),

idet skaderne ikke kan forventes af en nyere ejendom fra 2008, der har været vedligeholdt af klager og tidligere ejere, samt

idet indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at skaderne er forventelige ejendommens type og alder taget i betragtning.

- At indklagede har løftet bevisbyrden for, at skaderne er undtaget fra forsikringsdækning ved at henvise til Taksator 2s og Netværkshåndværkerens vurderinger i hhv. bilag 4 og bilag C,

idet taksator 2 ikke har besigtiget ejendommen og således konstateret forholdene ved selvsyn og

idet Taksator 2s vurdering udelukkende er baseret på oplysningerne fra taksator 1 samt

idet [Netværkshåndværkeren]s udtalelse ikke er i overensstemmelse med vurderingen fra [Netværkhåndværkerfirmaet] af 5. april 2022 (bilag 7), har karakter af et bestillingsarbejde og således er uden reel bevismæssig værdi.

- At indklagede har løftet bevisbyrden for, at ejendommens beliggenhed er 'relativt kystnær', og at dette konkret har haft en betydning for forsikringsdækningen i nærværende sag,

idet kystnærhedszonen i henhold til planloven som udgangspunkt dækker kyststrækningen fra strandkanten og med visse lokale variationer cirka tre kilometer ind i landet,

idet ejendommen i fugleflugtslinje er beliggende ca. 4 km fra ... fjord, hvilket ikke kan betragtes som relativt kystnært, samt

idet ejendommen er beliggende på en skovparcel og således godt beskyttet af træer og anden høj bevoksning.

- At indklagede i øvrigt har løftet bevisbyrden for, at der alene er tale om mindre kosmetiske og sporadiske skader.
- At kendelse nr. 94816 er relevant for nærværende sag, idet det var tale om en 38-40 år gammel uopvarmet garagebygning, hvilket ikke er sammenlignelig med ejendommen i nærværende sag, der er opført i 2008, jf. bilag 2.

Det gøres desuden gældende:

- At ejendommen er udført med udhæng hele vejen rundet, hvorfor indklagedes oplysning om andet er faktisk forkert.

- At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand,

idet indklagedes forhold, herunder sagens omfang og beskaffenhed, har nødvendiggjort at klager antog både advokat og byggesagkyndige med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3, samt

idet både advokat og byggesagkyndige i sagen har bibragt sagen nye oplysninger og vurderinger, som har betydning for sagens behandling eller afgørelse under henvisning til de fremlagte dokumentbeviser.

Hertil har selskabet i brev af 19/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad udhæng

En bygnings udhæng har bl.a. til formål at skærme klimaskærmens murværk. Størstedelen af det udhæng, som er udført på klagers bygningen har en karakter og et omfang, som ikke yder murværket videre beskyttelse, ikke mindst henset til at ejendommens beliggenhed er i udsat miljø.

Netværkshåndværker har i april 2022 gennemfotograferet bygningens facader i sin helhed. Ejendommens udhæng ses på flere af disse billeder.

Vi fastholder vores betragtning.

Ad faglig begrundet forklaring for resterende murværk

Først må vi fastslå, at det er klager, som har bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigende skade, herunder også omfang.

Dernæst, det forhold at murfuger på dele af bygningen fremstår på en måde, hvorefter [taksator 1] meddeler dækning til fuger på vest- og sydvendte facader samt carport bevirker ikke i sig selv, at alle bygningens murfuger derved skal repareres/udskiftes.

Det forhold, at mørtlen muligt er blandet på stedet, bevirker ikke i sig selv, at der nødvendigvis er anvendt samme blandingsforhold, ligesom selve murerarbejdet ikke er udført på samme tidspunkt, men over tid og antagelige under forskellige vejrforhold.

Samlet fastholder vi, at der ikke er godtgjort aktuel eller nærliggende risiko for skade på de dele af bygningens facader, som ikke allerede er anerkendt.

Vi skal gentage, at der allerede er meddelt dækning til vest- og sydvendte facader samt carport svarende til en skadeudgift på 83.993 kr.

[Byggesagkyndig 2s] vurdering i rapport (bilag 5)

Det fremgår ikke af rapport 2, at [Byggesagkyndig 2] tiltræder [Byggesagkyndig 1s] vurdering i rapport 1 eller at murværket som helhed har en forventet levetid på 40 år forinden, der skal ske vedligeholdelse.

Betragtningen angår sålbænk mod syd, jf. billede side 3, bilag 5, hvilket er verificeret af taksator 1.

Vi skal i den forbindelse anføre, at den almindelige og løbende vedligeholdelse skal udføres løbende i hele bygningens levetid, og således også før bygningen når en alder på 40 år. Dette er særligt gældende for en ejendom af denne karakter og med den aktuelle beliggenhed, som er i udsat miljø.

Der henvises til vores bemærkninger ovenfor vedrørende mørtelblandingen.

Vi skal i denne forbindelse bemærke, at vedligeholdelse af bygningsdele i forsikringsteknisk forstand ikke kan udledes af Planlovens kystnærhedszone, heller ikke i fraværet af dokumentation for udtalende fra klagers rådgiver (bilag 5). I den forbindelse kan vi nævne, at Forsikring- og Pensions levetidstabeller understøtter, dels at der skal ske en vurdering af det konkrete miljø samt at et murværk løbende skal vedligeholdes – også et murværk fra 2008 i udsat miljø (bilag E, side 5 og 15).

For så vidt angår tilstandsrapporten skal vi bemærke, at den bygningssagskyndige ikke skal anmærke forhold som kan henføres til almindelig vedligeholdelse. Vi fastholder, at det er ganske forventeligt, at sålbæk mod syd for en bygning af denne karakter aktuelt vil være vedligeholdelseskrævende. Uanset, at klager har udført nogen form for vedligeholdelse, kan vi – henset til at vi allerede har meddelt dækning til sydsiden – udvide vores dækningstilsagn til også at omfatte sålbæk mod syd.

Vi bemærker, at klagers murer tilsyneladende ikke er oplyst om de dele af facaden, som er anerkendt som dækningsberettigende.

Taksator 2s revurdering

Revurderingen er foretaget på baggrund af sagens samlede og omfattende oplysninger.

Netværkshåndværkers notat (bilag 7)

Notatet er ikke udtryk for en vurdering i ejerskifteforsikrings kontekst. Ligesom udtalelsen alene er beror på netværkshåndværkerens subjektive og visuel opfattelse. Vi henviser igen til sagens bilde-dokumentation (bilag D).

Murers vurdering i bilag 8

Vi skal blot bemærke, at det er helt almindelige og sædvanligt, at der er dialog mellem en sagsaktør både skriftligt og mundtligt.

Ligesom vi skal bemærke, at alle, som fortager vurderinger og udtalelser skal forsvare/vedstå disse ved sagens videre forløb, herunder evt. prøvelse.

Sammenfattende må vi fastholde, at klager ikke med det fremlagte har dokumenteret eller på anden måde dokumenteret, at der faktisk vil udvikle sig skade i bygningens øvrige mørtelfuger, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/4 2020 fremgår det bl.a.

"3. Vinduer og døre

3.3 Fuger

K1

Fuger omkring vinduer er enkelte steder med slip og krakeleringer til følge, bl.a. under/ ved vinduer i skur og stuevindue mod vest.

Note: Der skønnes ikke på nuværende tidspunkt at være risiko for vandindtrængen, men fugerne vurderes at have en begrænset restlevetid."

Af brev af 20/8 2021 fra taksator 1 fremgår bl.a.:

"Som jeg gav udtryk for ved besigtigelsen, kan der forekomme almindeligt vedligehold af mørtelfuger, også mørtelfuger af den aktuelle alder. Fx hvor fugerne er særligt udsatte på facader og sålbænke. Det almindelige vedligehold erstattes ikke af ejerskifteforsikringen. Det anses heller ikke som en skade på ejerskifteforsikringen, at der tidligere har været foretaget vedligehold af mørtelfugerne.

Men set i lyset af mørtelfugernes aktuelle stand sammenholdt med husets opførelsetidspunkt kan ejerskifteforsikringen imødekomme dig med erstatning for udbedring af mørtelfugerne på de vestvendte facader på boligen og carporten samt den sydvendte facade med to værelsesvinduer (til højre for solgården ved køkkenet set fra havesiden). Erstatningen omfatter ikke udbedring af mørtelfugerne i sålbænkene.

... har uploadet prisvurdering for udbedring af mørtelfugerne på ovenstående beskrevne omfang på i alt 83.993 kr. inkl. moms. Du kan se prisvurderingen under dokumentation.

Prisvurderingen accepteres som den maksimale pris for udbedringen af mørtelfugerne på de beskrevne facader.

Du kan således igangsætte arbejdet efter nærmere aftale med den håndværker du ønsker til udbedringen.

Selv om vi har bragt en håndværker ind i sagen i forbindelse med tilbudsgivningen, står du frit for at vælge hvilken håndværker du ønsker, men vi erstatte dog maksimalt som anført ovenfor

Du har en selvrisiko på 5.300 kr.

Hvis der i forbindelse med udbedringen viser sig ekstraarbejder som medfører ekstraudgift i forhold til accepten, skal du eller din håndværker kontakte mig for skriftlig accept inden videre igangsætning.

...

Øvrigt

De øvrige mørtelfuger vi sammen så på anses ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Men viser der sig fremadrettet usædvanlige forhold eller skade på mørtelfugerne i ejerskifteforsikringens løbetid, er du velkommen til at kontakte os inden udløb af ejerskifteforsikringen."

Af brev af 30/9 2021 fra taksator 2 fremgår bl.a.:

"Du har anmeldt at fugerne på din ejendom, som er opført i 2008, er porøse og flere steder nedbrudte.

Der er tale om en fuge i bakkemørtel, opført som en trykket fuge.

Der ses områder mod Vest hvor fugen er mere nedbrudt end sædvanligvis, hvorfor det anbefales at der foretages en partiel om fugning af de pågældende flader. Dette er et forhold som forsikringen har anerkendt dækning for hvilket vi naturligvis står ved.

Det er sandsynligvis under udførelsen, at der ikke er foretaget en rettidig/korrekt trykning og udfyldning i visse områder, hvorfor disse har en utilfredsstillende holdbarhed. Det er ikke ensbetydende med at der er tale om en fejlkonstruktion af den resterende del af facaderne.

På de resterende flader kan der som udgangspunkt ses en trykket fuge af en rimelig kvalitet.

Ejerskifteforsikringen er en skades forsikring, der dækker aktuelle skader og nærliggende risiko herfor, der var til stede ved din overtagelse af ejendommen.

Det betyder at hvis der opstår en skade efter din overtagelse, som skyldes en nærliggende risiko der var til stede ved din overtagelse, så kan forsikringen tilbyde dækning, såfremt det ellers opfylder forsikringens skadesbegreb.

Det betyder ikke, at forsikringen dækker en nærliggende risiko for, at noget vil kræve et lettere øget vedligehold på længere sigt.

Vi vurderer ikke at det på baggrund af det fremlagte materiale i sagen er sandsynliggjort eller dokumenteret at der er tale om en konstruktionsfejl der berører alle facader.

Vi skal derfor meddele at den tidligere afgørelse fastholdes."

Af rapport af 27/10 2021 fra byggesagkyndig 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion: ... Ved gennemgang af samtlige facader kan der konstateres porøse og nedbrudte fuger, det er et velkendt problem ved syd og vestvendte facader da disse vejrmæssigt er væsentlig mere udsatte.

Det vurderes at nedbrydningen af mørtelfuger er i væsentligt omfang, og der må forventes yderligere skadeudvikling. Da man har en forventet levetid på mørtelfuger på ca. 40 år, vurderes det at disse facader fremstår med væsentlig nedsat restlevetid. Der ses porøse fuger på samtlige facader, hvorfor det vurderes at der er fejl på alle fuger på facader, sålbænke og murede piller.

Det anbefales at samtlige fuger udskiftes, så der sikres en tæt klimaskærm. I forbindelse med udskiftning af mørtelfuger, skal der være fokus omkring mørtel/elastiske fuger omkring døre og vinduer, det anbefales at elastiske fuger fjernes inden man igangsætter renoveringen af mørtelfuger. Dette for at sikre en tæt klimaskærm.

Da der er en forventet levetid på 40 år for mørtelfuger vurderes det, at med bygningens alder er tale om konstruktions fejl af væsentlig karakter. Det vurderes at fugernes tilstand har væsentlig indflydelse på bygningens værdi og der ved salg må påregnes et større nedslag i prisen."

Selskabet revurderede sagen ved taksator 2 den 1/12 2021. Af revurderingen fremgår bl.a.:

"På baggrund af rapporten, kan vi ikke se, at det er sandsynliggjort at der generelt er tale om fuger der er udtjente og med nævneværdigt nedsat levetid.

Den bygningssagkyndige konkluderer, at der er tale om fejl på alle fuger og flader, på trods af kun at have fremvist meget små huller og defekter enkelte steder, i sin rapport med fotos af de flader som vi ikke har anerkendt.

Det omfang af huller det kan ses her, er ikke ensbetydende med at der er tale om et behov for at alle facader skal udbedres. Fugerne fremstår generelt i en udmærket stand og det vil derfor ikke give mening at fræse samtlige fuger ud for en komplet omfugning. Hvilket også slider på murværket.

Vi har anerkendt om-fugning af nogle facadestykker, som vurderes at være i en stand der kræver udbedring, hvilket vi naturligvis står ved."

Af besigtigelsesrapport af 5/4 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Generelt

...

Årsag til afgang

fuger i murværk smuldrer i alle de udsatte mure på huset.

skyldes formentlig dårligt blandingsforhold eller frost under opførsel.

det må forventes at resten af fugerne i murværket, der ikke sidder udsat, begynder at smuldre med tiden.

Skadebeskrivelse

Vigtigt - Vi har behov for svar på følgende:

- Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Facade øst ved bad porøse fuger med huller (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Facade nord ved bad porøse fuger og huller (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Facade syd ved stue porøse fuger og huller (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Facade øst mod stue meget få huller (Ud kradsning af huller og fuges der tages for fuger farve forskel)

Facade øst mod værelser porøse fuger (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Facade nord ved teknik meget få huller (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Facade nord ved udhus porøse fuger og huller Der er også fugt i denne facade (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Facade nord mod køkken porøse fuger og huller (Ud kradsning af huller og fuges der tages forbehold for fuger farve forskel)

Dårlige solbænke i alle facader Der er vind og vejr

- Hvor stort er omfanget?

- Hvad er årsagen til skaden?

Har beskrevet

Dårlig fugning ved op muring

- Hvordan kan skaden repareres?

Har jeg beskrevet

- Hvad koster det at udbedre skaden?

- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

Ejendommen er fra 2008

- Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)

Skaden har været der ved overtagelse af ejendommen."

Af mail af 5/7 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Fuger er ikke trykket korrekt det er ikke en konstruktionsfejl fuger vil nemt kunne holde 5-10 år eller mere"

Af rapport af 22/7 2022 fra Byggesagkyndig 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Især på syd og vestvendte facader ses forvitrede og porøse fuger i murværket.

Huset er muret med traditionel bakkemørtel, som er blandet på byggepladsen (receptmørtel) og er antageligt en KC 50/50/700 mørtel. Mørtlen består af kalk, cement og sand iblandet vand. Der er således to bindemidler - kalk og cement. Kalk forbruger ilt til afhærdning og cement forbruger vand til afhærdning - altså ved henholdsvis en aerob- og en anaerob proces.

Murstenen er en rosa teglsten. Disse rosa sten er ofte kendetegnet ved stor minutsugningsevne. Når der mures i varmt sommervejr, så er det vigtigt, at murværket vandes efter opmuring og især med meget sugende sten er det vigtigt med vanding af facader. Hvis mørtlen mellem stenene hurtigt suges tør, så får cementen ikke det vand, som skal bruges til afhærdning og derfor vil mørtlen ikke have den nødvendige styrke og vejrbestandighed og skader som de her skete vil komme med tiden. Fuger uden afhændet cement vil have større vandsugningsevne end hvis cementen var afhærdet. Denne vandsugningsevne vil medføre skader grundet efterfølgende frost og fugerne vil begynde at smuldre. Dette vil typisk ske gennem efteråret og vinteren.

Blandingsforholdet af mørtlen kan også have indflydelse på fugernes holdbarhed og modstanddygtighed i forhold til vejrliget.

Da skaderne er indtruffet alt for tidligt og da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, så må skaderne betegnes som ødelæggelse, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Idet der også er nærliggende risiko for skader på husets facader, hvor nedbrydningen endnu ikke er ret omfattende, så må forholdet betragtes som dækningsberettiget, idet skadebegrebet synes opfyldt.

Idet det må forventes, at alle facader er muret med samme blanding af mørtel, så må det forventes, at alle facader vil få samme nedbrydning, som de ses på de af forsikringen anerkendte facader med nedbrydning og der ses da også nedbrydning i mindre grad på de facader, som forsikringen ikke vil dække mht omfugning. Denne nedbrydning vil fortsætte fremover især i løbet af vinteren.

Hastigheden af nedbrydningen er afhængig af vejrliget de kommende vintre. Vintre med mange skift mellem regn og frost vil give hurtig nedbrydning.

Det anbefales at fuger kradses ud på hele huset og at der fuges på ny. Udkradsningen bør være til fast underlag dog mindst 15 mm."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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, revne- dannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

f. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

...

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

...

23.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

99286

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Ankenævnet for Forsikring

20.

99286

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2008. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020 og anmeldte den 17/5 2021, at han havde konstateret, at mørtelfuger i murværket var porøse og med revner eller nedbrudte.

Klageren kræver, at selskabet dækker porøse og nedbrudte fuger på de nord-, øst- og sydvendte facader samt mørtelfugerne i sålbænke på samtlige facader. Han kræver endvidere, at selskabet dækker udgifter til byggeteknisk- og advokatbistand med henholdsvis 8.500 kr. og 30.000 kr.

inklusive moms. Klageren har anført, at samtlige facaders og sålbænkes aktuelle tilstand opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at dette fremgår af de 2 byggesagkyndiges rapporter. Han har anført, at selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort advokat- og byggesagkyndig bistand.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udbedring af mørtelfuger på de vestvendte facader på boligen og carporten samt den sydvendte facade med to værelsesvinduer (til højre for solgården ved køkkenet set fra havesiden). Herudover har selskabet under sagens behandling i nævnet anerkendt at dække sålbænk mod syd. Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at der ud over de allerede anerkendte forhold ikke er dokumenteret dækningsberettigende forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Selskabet har afvist at dække udgiften til klagerens advokat og rapport fra byggesagkyndig 1, men har anerkendt at dække udgifterne til rapport fra byggesagkyndig 2.

Det fremgår af rapport af 27/10 2021 fra byggesagkyndig 1 indhentet af klageren, at "ved gennemgang af samtlige facader kan der konstateres porøse og nedbrudte fuger, det er et velkendt problem ved syd- og vestvendte facader da disse vejrmæssigt er væsentlig mere udsatte. Det

vurderes at nedbrydningen af mørtelfuger er i væsentligt omfang, og der må forventes yderligere skadeudvikling. Da man har en forventet levetid på mørtelfuger på ca. 40 år, vurderes det at disse facader fremstår med væsentlig nedsat restlevetid. Der ses porøse fuger på samtlige facader, hvorfor det vurderes at der er fejl på alle fuger på facader, sålbænke og murede piller. Det anbefales at samtlige fuger udskiftes, så der sikres en tæt klimaskærm. I forbindelse med udskiftning af mørtelfuger, skal der være fokus omkring mørtel/elastiske fuger omkring døre og vinduer, det anbefales at elastiske fuger fjernes inden man igangsætter renoveringen af mørtelfuger. Dette for at sikre en tæt klimaskærm. Da der er en forventet levetid på 40 år for mørtelfuger vurderes det, at med bygningens alder er tale om konstruktions fejl af væsentlig karakter. Det vurderes at fugernes tilstand har væsentlig indflydelse på bygningens værdi og der ved salg må påregnes et større nedslag i prisen".

Det fremgår af rapport af 22/7 2022 fra byggesagkyndige 2 indhentet af klageren, at "da skaderne er indtruffet alt for tidligt og da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, så må skaderne betegnes som ødelæggelse, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Idet der også er nærliggende risiko for skader på husets facader, hvor nedbrydningen endnu ikke er ret omfattende, så må forholdet betragtes som dækningsberettiget, idet skadebegrebet synes opfyldt. Idet det må forventes, at alle facader er muret med samme blanding af mørtel, så må det forventes, at alle facader vil få samme nedbrydning, som de ses på de af forsikringen anerkendte facader med nedbrydning og der ses da også nedbrydning i mindre grad på de facader, som forsikringen ikke vil dække mht omfugning. Denne nedbrydning vil fortsætte fremover især i løbet af vinteren. Hastigheden af nedbrydningen er afhængig af vejrliget de kommende vintre. Vintre med mange skift mellem regn og frost vil give hurtig nedbrydning. Det anbefales at fuger kradses ud på hele huset og at der fuges på ny. Udkradsningen bør være til fast underlag dog mindst 15 mm."

Facader og sålbænke med porøse fuger

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, som opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fuger, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten og de forhold, som nævnet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort – og at det ikke umiddelbart understøttes af det fremlagt billedmateriale – at der er større områder med porøse fuger i de resterende facader og sålbænke, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at der i de resterende facader har været problemer i form af vandindtrængen, fugt som følge af fugernes tilstand eller nedsat stabilitet i murværket.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det af brev af 30/9 2021 fra taksator 2 til klageren bl.a. fremgår: "Du har anmeldt at fugerne på din ejendom, som er opført i 2008, er porøse og flere steder nedbrudte. Der er tale om en fuge i bakkemørtel, opført som en trykket fuge. Der ses områder mod Vest hvor fugen er mere nedbrudt end sædvanligvis, hvorfor det anbefales at der foretages en partiel om fugning af de pågældende flader. Dette er et forhold som forsikringen har anerkendt dækning for hvilket vi naturligvis står ved. Det er sandsynligvis under udførelsen, at der ikke er foretaget en rettidig/korrekt trykning og udfyldning i visse områder, hvorfor disse

har en utilfredsstillende holdbarhed. Det er ikke ensbetydende med at der er tale om en fejlkonstruktion af den resterende del af facaderne. På de resterende flader kan der som udgangspunkt ses en trykket fuge af en rimelig kvalitet."

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand 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.

Advokatomkostninger og udgifter til rapport fra byggesagkyndig 1

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter sagens udfald og omstændighederne i øvrigt finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatudgifter.

Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Ankenævnet for Forsikring

24.

99286

Selskabet har afholdt udgifterne til byggesagkyndig 2s rapport. Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til sagkyndig bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand