

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2023 blev i sag nr. 99642:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskrift af 11/4 2023 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 fik i forbindelse med købet af ejendommen ... udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport ... af 07.10.2018 fremlægges som **bilag 1**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er en nyere ejendom opført i 2010, jf. bilag 1, s. 6. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningssagkyndige bl.a. har konstateret følgende forhold angående ejendommens facader/gavle (bilag 1, s. 8, pkt. 2.1):

'K2 Der er en revne i murværk mod nord over vindue. Det skønnes at være en sætningsrevne.

Note: Sætningsrevnen vurderes at være aktiv da der ses revnedannelse efter reparation. Det vurderes dog ikke at have betydning for bygningens stabilitet.

K3 Fuge over tegloverligger ved vindue mod øst er med revne.

Note: Der er risiko for svigt i murværket og dermed skader på tilstødende konstruktioner.'

Det bemærkes desuden, at sælgerne af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til porøse fuger, revner i murværk eller flækket overligger samt øvrige problemer i relation hertil under deres ejertid, jf. bilag 1, s. 13-16.

Klager har den 18. marts 2019 tegnet en ejerskifteforsikringsaftale hos indklagede ved ejerskifteforsikringspolice nr. ... Indklagede har i ejerskifteforsikringspolice oplyst følgende forbehold:

'Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra tegloverligger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1 som følge af fugt.'

Police nr. ... af 18.03.2019 og Almindelige forsikringsbetingelser nr. W.1.2.18 fremlægges som **bilag 2**.

Efter overtagelsen af ejendommen kunne klager konstatere overfladeforvittringer i fuger, revner i murværk og studsfuger samt en flækket overligger. Klager fik som følge heraf foretaget en byggeteknisk gennemgang af murværket på ejendommen ved ingeniør ... den 4. april 2022. Byggeteknisk rapport af 07.04.2022 fremlægges som **bilag 3**.

[Klagernes rådgivende ingeniør] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 3, s. 4-9):

'På nordfacaden sås revne fra vindue til tagkant, ca. midt på facaden, se foto 5. Revnen har tidligere været repareret. På østfacaden sås også revnedannelse, se foto 6 og 7, og en overligger der var flækket, se foto 8 og 9. Der var begroninger med alger og mos flere steder på facaderne, se f.eks foto 10'

På baggrund heraf konkluderede [klagernes rådgivende ingeniør], at (bilag 3, s. 4):

'Årsagen til at fugerne i murværket efter en relativ kort periode på 12 år er så nedbrudte, skal sandsynligvis findes i fejl under opførelsen.

Når der som det ses på dette murværk er områder med intakte fuger efterfulgt af områder med skadede fuger, er det tegn på, at der er trykket for sent, således at det murværket som er opført først har været for tørt, og derfor skadet, medens det sidst opførte har haft rette konsistens, og derfor er uden skader. Eneste udbedringsmetode vil være en total omfugning af murværket.

Revnedannelsen både på nord og østfacaden vurderes at være forårsaget af temperaturrelaterede bevægelser, som der ikke er taget højde for under projekteringen. Udbedringsmetoden er at udføre en dilatationsfuge, bedst der hvor revnerne er opstået.

Den flækkede overligger på sydfacaden skyldes at producenten af en eller anden årsag har indbygget ikke rustfrit armering/stål, sandsynligvis til en form for opklodsning af den rustfri armering. Når jern ruster udvider det sig, og har skubbet den yderste skal af overliggeren af. Udbedringsmetoden vil være at udskifte overliggeren.

At der ses begroninger med mos på fugerne skyldes givet vis at der mellem mursten og mørtel er opstået en revne, som danner grundlag for mosdannelserne. Når murværket omfuges korrekt håndværksmæssigt vil der ikke være revner i fugerne, og problemet er løst.' (mine fremhævninger)

Klager indleverede herefter skadesanmeldelse til indklagede. På baggrund af en besigtigelse af ejendommen afviste indklagede den 15. maj 2022 forsikringsdækning af samtlige de anmeldte forhold. Indklagede foretog efterfølgende en genbesigtigelse af ejendommen, hvilket imidlertid ikke medførte en ændring af indklagedes afgørelse, hvilket blev oplyst klager ved mail af 29. juni 2022.

Parternes korrespondance af 15.05.-29.06.2022 fremlægges som **bilag 4**.

Klager overgav herefter sagen til undertegnede, der den 15. august 2022 fremsendte en klageskrivelse til indklagedes interne klageorgan, jf. **bilag 5**.

Korrespondance af 15.08.-13.12.2022 fremlægges som **bilag 6**.

Den 30. august 2022 fastholdt indklagede afvisning af forsikringsdækning af de anmeldte forhold, men med en anden begrundelse end tidligere, jf. bilag 6, s. 5-7.

Den 14. november 2022 besvarede undertegnede indklagedes mail af 30. august 2022 og påpegede, at indklagede havde sammenblandet en række forhold, herunder at forbeholdet i forsikringsaftalen ikke havde betydning for de anmeldte skader, idet tilstandsrapporten omtalte andre forhold ved ejendommen. Samtidigt fremlagdes en revurdering fra [klagerens rådgivende ingeniør] af 10. oktober 2022 samt et tilbud på udbedring af skaderne, jf. bilag 6, s. 3-5.

Vurdering af 10.10.2022 fremlægges som **bilag 7**.

Tilbud nr. 627 af 18.09.2022 fremlægges som **bilag 8**.

Indklagede har ved mail af 9. december 2022 tilbudt at dække udbedring af studs fuger samt ilægning af jern i revner men fastholdt afvisning af forsikringsdækning af forvitrede/porøse fuger, revner i murværket samt frostsprængte/flækkede vinduesoverligger, jf. bilag 6, s. 1-3.

Plantegning med angivelse af skader fremlægges som **bilag 9**, med henblik på at overskueliggøre, hvor disse skader befinder sig på ejendommen.

Eftersom indklagede har fastholdt afvisning af forsikringsdækning af forvitrede fuger samt frostsprængte vinduesoverligger, 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 tilstede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 2, s. 5-25) 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 tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, samt
- idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var åbenbart konstaterbare for klager i forbindelse med overtagelse af ejendommen.

At klager ved fremlæggelsen af byggeteknisk rapport af 07.04.2022 (bilag 3) og vurdering af 10.10.2022 (bilag 7), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader og fysiske forhold er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

- idet det af rapporterne kan udledes, at der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen i form af forvitrede fuger samt frostsprængte vinduesoverligger, idet det af rapporterne kan udledes, at de konstaterede forhold giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele som følge af bl.a. konstruktionsfejl,
- idet forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eftersom utæthederne i taget bevirker vandindtrængen i loftrummet med deraf følgende fugtskader til følge, samt
- idet det af rapporterne kan udledes, at der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvorfor der bør iværksættes udbedring, jf. bilag 8.

At forbeholdet i forsikringsaftalen under henvisning til tilstandsrapportens pkt. 2.1 (bilag 2, s. 3) ikke undtager forsikringsdækning af de anmeldte skader,

- idet forsikringsselskabets forbehold alene omfatter skader, som konstateres i eller udbreder sig fra tegloverligger samt de bagvedliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1 som følge af fugt,
- idet tilstandsrapportens pkt. 2.1 alene omtaler tegloverliggeren ved vindue mod øst, jf. bilag 1, s. 8.

At skaderne ikke kan forventes af en tilsvarende intakt nyere ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 2010, eftersom skaderne bl.a. skyldes fejlkonstruktioner, hvorfor det modsætningsvist kan lægges til grund, at en korrekt konstrueret ejendom fra 2010 må være i en væsentlig bedre forfatning.

At klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdenes 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 2, s. 5-25, pkt. 4.

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.

Det bemærkes, at indklagede først efter at klager antog en advokat i sagen tilbød forsikringsdækning af studsfulger og revner (bilag 6, s. 1-3), hvilket underbygger, at advokatbistand har været rimelig og nødvendig for klager.

Klager har haft udgifter til byggeteknisk bistand på 6.324,25 kr. inkl. moms (bilag 10) samt advokatudgifter for 30.000 kr. inkl. moms."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører forvittringer og revner i murværksfulger samt flækket overligger, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udbedring af udfaldende studsfulger samt revne over ét vinduesparti men afvist øvrige.

Sagsfremstilling

Som tilføjelse til klagers sagsfremstilling anføres følgende.

I forbindelse med købet af huset tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Klager foretager skadeanmeldelse den 8. april 2022. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

DBF foretager besigtigelse den 19. april og 21. juni 2022. Besigtigelsesnotat af den 21. april 2022 fremlægges som **bilag B**. Besigtigelsesnotat af den 23. juni 2022 fremlægges som **bilag C**.

Den 13. december 2022 anmoder DBF klagers advokat om at fremsende beskrivelse og fakturaer for de faktisk afholdte udgifter til rådgiver. DBF's mail af den 13. december 2022 fremlægges som **bilag D**.

Den 11. april 2023 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en omfugning af hele huset og udbedring af øvrige revner i murværket samt frostsprængte/flækkede vinduesoverligger. Derudover kræver klager, at DBF skal dække klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk rådgivning og advokatbistand på i alt 36.324,25 kr. inklusiv moms.

Til støtte for sin påstand henviser klager til udtalelser fra [klagernes rådgivende ingeniør], om at fugeforvittringerne, revnedannelser på nord- og østfacade og den flækkede overligger på sydfacaden skyldes fejl ved opførelse, og at omfanget af forvittringer i øvrigt udgør et økonomisk værditab.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et lavenergihus fra 2010 opført i 'funkisstil' med store vinduespartier, flade tage i forskudt plan uden tagudhæng og åbne murede facader.

Overfladeforvittringer i murværksfuger

Ved DBF's seneste besigtigelse kan der ses områder med overfladeforvittringer i murværksfugerne mod syd (ved facademur for garage, søjle ved overdækket terrasse og øverst på facademur ved vinduer), vest (øverst på murværk ved garageporte og øverst på murværk ved overdækket terrasse) og øst (spredt på hele facaden). Derudover ses facader generelt med intakte fugeoverflader. Oversigtsbeskrivelse til besigtigelsesnotat af den 23. juni 2022 fremlægges som **bilag E**.

Der er ingen egentlige lovkrav til udførelsen af fuger i murværk.

Ifølge besigtigelseskonsulenten er der alene tale med overfladiske forvittringer uden betydning for murværkets styrke, da fugerne ved skrab med skruetrækker ellers fremstår hårde. Forvittringerne kan skyldes, at fugerne er blevet trykket for sent eller kostet for tidligt under opførsel, hvilket kombineret med at huset byggestil med åbne ubeskyttede facader gør, at murværket med tiden kommer til at fremstå med områdevis forvittringer og mosbegrøninger.

Der er mellem [klagernes rådgivende ingeniør] og DBF's besigtigelseskonsulent enighed om, at forvittringerne er af kosmetisk karakter (uden konstruktionsmæssig betydning) og at forvittringerne formentlig skyldes fejl i forbindelse med udførelsen.

Den omstændighed at fugerne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da fugerne ved mekanisk påvirkning i øvrigt fremstår hårde og uden tegn på svækkelse, udgør de områdevis forvittringer ikke en nævneværdig nedsættelse af bygningens brugbarhed eller værdi sammenlignet med tilsvarende bygninger med samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der med værdi alene menes husets byggetekniske værdi.

At fugerne formentlig blev trykket for sent eller kostet for tidligt ved udførelsen, eller at fugerne på sigt kan være forbundet med nogen vedligeholdelse, udgjorde ikke en skade eller nærliggende

risiko for skade på overtagelsestidspunktet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5., idet fugerne på åbne ubeskyttede murværk almindeligvis er forbundet med begyndende vedligeholdelse udsatte steder efter de første 10 leveår.

Revner i murværk

Ved DBF's seneste besigtigelse kan der ses revnedannelse i fuge/murværk i nordvendt facade over højt vinduesparti yderst ved hushjørne samt øverst mellem 2 høje vinduespartier. Revnedannelserne er samme som beskrevet af [klagerens rådgivende ingeniør], som i sit notat af den 7. april 2022 dog omtaler den ene af revnerne ved den nordvendte facade (yderst ved hushjørne) som revne på østfacaden.

DBF har den 9. december 2022 – sammen med udbedring af studsfulger – dækket og opgjort erstatning for udbedring af begge revnedannelser ved nordvendte facade til kr. 10.618,75 (før selvrisiko) i henhold til tilbud fra ... uanset, at den ene revne er K2-anmærket i tilstandsrapporten (jf. pkt. 2.1, litra A).

Med henvisning til bilag 9 er der ikke udover den flækkede overligger ved husets østvendte facade (som behandles nedenfor) anmeldt eller anvist andre revner i husets murværk. Det er derfor forkert, når klagers advokat skriver, at DBF har fastholdt afvisningen af forsikringsdækning for revner i murværk.

Flækket vinduesoverligger

Ved DBF's besigtigelse kan det konstateres, at tegloverligger over stuevindue på husets østfacade er flækket som følge af indtrængende fugt, korrosion og frostsprængning. Samme overligger er ved en fejl beskrevet af [klagerens rådgivende ingeniør] som værende lokaliseret på østfacaden og sydfacaden. Med henvisning til bilag 9 er der alene tale om én overligger, som er lokaliseret ved husets østvendte facade.

Årsagen til den flækkede overligger er K3-anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 2.1, litra A), hvor følgende beskrivelse fremgår.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er en revne i murværk mod nord over vindue. Det skønnes at være en sætningsrevne
Note: Sætningsrevnen vurderes at være aktiv da der ses revnedannelse efter reparation. Det vurderes dog ikke at have betydning for bygningens stabilitet.

K3

Fuge over tegloverligger ved vindue mod øst er med revne.
Note: Der er risiko for svigt i murværket og dermed skader på tilstødende konstruktioner.

Karakteren K3 beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Årsagen til og risikoen for at overliggeren er flækket ca. 3 år efter overtagelsen er beskrevet i tilstandsrapporten på en sådan måde, at klager på grundlag af anmærkningen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved købsaftalens indgåelse.

Den omstændighed at overliggeren ikke består af rustfrit stål, kan ikke føre til andet resultat hen-set til, at revnen ikke har være udbedret korrekt siden overtagelsen og dermed ført til fortsat ska-desudvikling som følge fugtindtrængning og frostsprængning.

Anmærkningen har desuden givet anledning til policeforbehold for skader som udbreder sig fra den K3-anmærket fuge over tegloverligger som følge af fugt.

Klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand og advokatbistand

Klager kræver, at DBF skal dække klagers rimelige nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand på 6.324,25 kr. samt advokatbistand på 30.000,00 kr. inklusiv moms. Klager har fremlagt faktura [1] og [2] fra [klagernes rådgivende ingeniør] men ingen fakturaer fra advokat som dokumentation for denne del af kravet.

DBF tilbød allerede forinden sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring at dække nogle af klagers faktiske afholdte udgifter til rådgiver, hvilket klagers advokat valgte at ignorere. Klage-punktet bør derfor udskilles fra ankenævns sagen, da klager ikke forinden har forsøgt at efter-komme DBF's opfordring om at fremsende dokumentation for rådgiveromkostninger.

DBF vil dække klagers udgifter til [klagernes rådgivende ingeniør] på kr. 6.324,25 kr. samt et skønsmæssigt fastsat beløb på kr. 15.000,00 til dækning for klagers timelige og nødvendige udgif-ter til advokat frem til DBF's dækningstilsagn af den 9. december 2022, idet hver part i øvrigt bæ-rer egne omkostninger under ankenævns sagen jf. nævnets vedtægter § 23, stk. 3.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i brev af 19/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger

Indledende

De i klageskriftet anførte anbringender fastholdes i det hele.

Derudover skal det indledende bemærkes, at klager opfylder forsikringsbetingelserne i pkt. 3.1 og 3.5 jf. bilag 2, s. 7-8.

Skaden omfatter fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning.

De anmeldte skader i bilag A omfatter indklagedes beskrivelse af en skade som: brud, lækage, de-formering, svækkelse, revne dannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte byg-ninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Samt at der er nærliggende risiko for skade, da der erfaringsmæssig vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. bilag 7.

Derudover bestod skaderne på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapportens udarbejdelse og skaden blev anmeldt indenfor forsikringstiden.

Overfladeforvittringer i murværk

Det bemærkes, at [klagernes rådgivende ingeniør] d. 10. oktober 2022 jf. bilag 7 vurderede: *'at skaderne over årene kan udvikle sig, med meget vandindtrængning til hulmur og deraf risiko for skader.'*

Der må således betragtes som værende nærliggende risiko for skader. Indklagede anfører i sit svar, at: *'Da fugerne ved mekanisk påvirkning i øvrigt fremgår hårde og uden tegn på svækkelse'*.

Det bemærkes hertil, at det alene ses af bilagsmaterialet, at indklagede har forsøgt sig med mekanisk påvirkning med skruetrækker på foto 3 jf. bilag c s. 9. Dette på trods af, at der er fremlagt adskillige billeder af forvitrede fuger på Ejendommen.

Revner i murværk

DBF beskriver, at der alene på husets østvendte facade er anvist revner ved den flækkede overligger.

Dette er dog faktisk forkert. Det fremgår af bilag 3, s. 7, foto 5, at der er en revne på den nordvendte side. Det fremgår af bilag 3, s. 7-8, foto 6+7, at der er en revne på den østvendte side. Ydermere fremgår det af bilag 3, s. 8-9, foto 8+9, at der er flækket overligger på østvendt side. Dette ses korrekt anført på bilag 9.

Det er derfor forkert, at DBF påstår, at de har tilbudt at dække samtlige revner.

Flækket vinduesoverligger

DBF fastholder, at skaden skyldes revner, som de har anført i tilstandsrapporten som K3.

Dette er dog forkert.

Den flækkede overligger skyldes, at der ikke er anvendt rustfrit stål i konstruktionen. Der er sket vandgennemtrængning via murstenen, hvilket har påvirket stålet og medført en rustsprængning. Den manglende anvendelse af rustfrit stål er således skyld i den flækkede overligger. Den flækkede overligger kunne være undgået, såfremt der under opførslen var anvendt rustfrit stål jf. bilag 7. s. 1."

Selskabet har i brev af 12/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 19. juni 2023, som ikke giver anledning til ændring af vores opfattelse af sagen.

Ad Revner i murværk

Klager anfører, at DBF beskriver, at der alene på husets østvendte facade er anvist revner ved den flækkede overligger, men at dette er faktisk forkert. Klager henviser herefter til revne på nordvendt side (bilag 3, foto 5), revne over vinduesparti på østvendte side (bilag 3, foto 6 + 7) samt til flækket overligger på østvendt side. Klager anfører herefter, at det derfor er forkert, når DBF påstår, at selskabet har tilbudt at dække samtlige revner.

Klagers bemærkning giver anledning til følgende præciseringer for at undgå yderligere misforståelser.

Som allerede anført af DBF er den af [klagernes rådgivende ingeniør] beskrevet revne i nordvendte facade (bilag 3, foto 5) - som er lokaliseret mellem de 2 høje vinduespartier/døre - også beskrevet af DBF's besigtigelseskonsulent (bilag C, foto 33 + 34 samt bilag E, pkt. 9) og dækket af DBF den 9. december 2022.

Som allerede anført er den af [klagernes rådgivende ingeniør] beskrevet revne over vinduesparti på østvendte side (bilag 3, foto 6+7) fejlbeskrevet, da den rent faktisk er lokaliseret ved hushjørne men i nordvendte murværk over vinduesparti/dør på den høje bygning. [Klagernes rådgivende ingeniør] beskriver samme revne korrekt i bilag 9 som 'Revne i murværk, over dør mod nord'. Revnen er beskrevet af DBF's besigtigelseskonsulent (bilag C, foto 28-30 samt bilag E, pkt. 8) og dækket af DBF den 9. december 2022.

Som allerede anført skyldes den af [klagernes rådgivende ingeniør] beskrevet flækket overligger på østvendt side (bilag 9, 'overligger der er sprængt') mangelfuld udbedring af den i tilstandsrapporten K3-anmærket revne i fuge over tegloverligger ved vindue mod øst.

Det er derfor korrekt, når DBF - med henvisning til bilag 9 - anfører, at selskabet har dækket alle de af klager anviste revner i husets murværk, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten, da DBF i øvrigt har dækket den K2-anmærket revne på nordvendt facade jf. ovenfor.

Ad flækket overligger

Klager anfører, at den flækket overligger på østvendt facade ikke skyldes den i tilstandsrapporten K3-anmærket revne over samme vinduesparti, men at der ikke er anvendt rustfrit stål i konstruktionen.

Som anført af DBF's besigtigelseskonsulent er overliggeren først og fremmest flækket, fordi der er trængt vand ind via revnen med frostsprængning til følge. DBF bestrider ikke, at indbyggede ubehandlede ståloverligger ad åre vil korrodere pga. af den naturlige periodevise opfugtning af murværket og herefter udvide sig. Der er dog tale om en langvarig proces, der ved almindelig fugtpåvirkning af murværket typisk strækker sig over flere årtier, og ikke over blot 3-4 år. Det vides således heller ikke, om der er anvendt ubehandlet ståloverligger over andre af husets vinduer, hvor der ikke er opstået skader.

DBF har derfor også taget et policeforbehold for skader i murværket som følge af fugt pga. af de K2- og K3-anmærkede revner i murværket.

Selskabets påstand fastholdes derfor.

Med forbehold for klagers nye oplysninger kan klagen nu behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 7/10 2018 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

- K2 Der er en revne i murværk mod nord over vindue. Det skønnes at være en sætningsrevne.
Note: Sætningsrevnen vurderes at være aktiv da der ses revnedannelse efter reparation. Det vurderes dog ikke at have betydning for bygningens stabilitet.
- K3 Fuge over tegloverligger ved vindue mod øst er med revne.
Note: Der er risiko for svigt i murværket og dermed skader på tilstødende konstruktioner."

Af ejerskifteforsikringspolice af 18/3 2019 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra tegloverligger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1 som følge af fugt."

Af rapport fra klagernes rådgivende ingeniør af 7/4 2022 fremgår bl.a.:

"Indledning

Efter aftale med [klagerne] har [klagernes rådgivende ingeniør] den 4.4.2022 på adressen foretaget en besigtigelse af murværket. Formålet med besigtigelsen var en overordnet generel gennemgang af murværket. Til stede ved besigtigelsen var, udover [klagernes rådgivende ingeniør], [klagerne]. Fotografisk dokumentation er vedlagt i bilag 1.

Modtagne oplysninger

Fra rekvirent:

Murværket er opført i 2010.

Der var ingen problemer med fugerne i murværket da [klagerne] overtog ejendommen.

...

Besigtigelse

Billedet af fugernes tilstand var ensartet på alle facadesider. Der var områder hvor fugerne var intakte, og områder med nedbrudte overflader og større huller. Se foto 1 og 2.

Områderne med nedbrudte og intakte fuger vekslede ofte skarpt, se foto 3 og 4.

På nordfacaden sås revne fra vindue til tagkant, ca. midt på facaden, se foto 5. Revnen har tidligere været repareret.

På østfacaden sås også revnedannelse, se foto 6 og 7, og en overligger der var flækket, se foto 8 og 9. Der var begroninger med alger og mos flere steder på facaderne, se f.eks. foto 10.

Årsag, analyse og udbedring

Årsagen til at fugerne i murværket efter en relativ kort periode på 12 år er så nedbrudte, skal sandsynligvis findes i fejl under opførelsen. Fugerne i murværk med funktionsmørtel skal færdiggøres rettidigt, hvilket vil sige medens mørtelen stadig er formbar. Erfaringerne viser, at fugerne ofte skal færdiggøres inden for 10 minutter, og ofte tidligere.

Hvis fugerne færdiggøres senere hvor mørtelen har sat sig, vil trykningen af fugerne bryde nogle etablerede bindinger i cementen, og overfladerne på fugerne vil blive svagere, idet disse bindinger ikke reetableres.

Når der som det ses på dette murværk er områder med intakte fuger efterfulgt af områder med skadede fuger, er det tegn på, at der er trykket for sent, således at det murværket som er opført

først har været for tørt, og derfor skadet, medens det sidst opførte har haft rette konsistens, og derfor er uden skader.

Eneste udbedringsmetode vil være en total omfugning af murværket.

Revnedannelsen både på nord og østfacaden vurderes at være forårsaget af temperaturrelaterede bevægelser, som der ikke er taget højde for under projekteringen.

Normalt regnes det med, at murværk over året har en temperaturrelateret bevægelse på 0,21 mm/m. Dvs en mur på f.eks. 15 meter vil være ca. 3,2 mm længere om sommeren end om vinteren. Tages der ikke højde for disse bevægelser, vil det ofte afstedkomme revnedannelser som i dette tilfælde.

Udbedringsmetoden er at udføre en dilatationsfuge, bedst der hvor revnerne er opstået.

Den flækkede overligger på sydfacaden skyldes at producenten af en eller anden årsag har indbygget ikke rustfrit armering/stål, sandsynligvis til en form for opklodsning af den rustfri armering. Når jern rustner udvider det sig, og har skubbet den yderste skal af overliggeren af.

Udbedringsmetoden vil være at udskifte overliggeren.

At der ses begroninger med mos på fugerne skyldes givet vis at der mellem mursten og mørtel er opstået en revne, som danner grundlag for mosdannelserne.

Når murværket omfuges korrekt håndværksmæssigt vil der ikke være revner i fugerne, og problemet er løst.

Det anbefales at der udføres et projekt ifm. udbedring af skaderne."

Af skadesanmeldelse af 8/4 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Over tid.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Fugerne er nedbrudte, hvilket skyldes fejl under opførelse. Læs vedhæftet rapport. Desuden revnedannelse på nord og øst facade, og skyldes fejl under opførelsen, da der ikke er lavet dilatationsfuge. Overligger over vindue er flækket da producenten har valgt at armere med ikke rustfrit stål. Mos begroning som opstår da der opstår revner imellem mursten og fuger. Alt er udspecificeret i vedhæftet mail."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/4 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Det anmeldte forhold omhandler porøse fuger samt revner i murværk og flækket overligger.

Det anmeldte forhold omhandler Litra A jf. TR.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Ydervægge af RT 522 Unika Alexandria facadesten med mørtelfuge (muligvis funktionsfuge)

Beskrivelse:

Vest:

På facaden, som ikke er overdækket, ses enkelte fuger at være med huller dog specielt i studs-fuger. (Foto 2-14) Der ses bevoksning på fugerne flere steder (Foto 6)

Nord:

Fugerne ses med store forskelle, nogle ru og porøse, andre glatte og hårde. (Foto 15-17, 23-24)

Der ses som mod vest enkelte huller i vandrette og lodrette fuger (Foto 18-19)

Over vindue mod nord ses vandret revne samt revne mod tagflade (Foto 20-22)

FT har fået ovenstående revne repareret, men det er kommet igen.

Over vindue mod nord (på østvendte facade) ses revne over vindue (Foto 25-30)

Fra over tagfladen, ses og mærkes fuger mod nord og vest mindre porøse. (Foto 31)

Øst:

Fuger mod øst ses mindre porøse, men dog stadig med huller i fuger (Foto 32-38)

Over vindue ses tegloverligger ses flækket overligger (Foto 39-42)

Syd:

Fugerne ses ar varierende karakter (Foto 43-50)

Der ses at FT har udskiftet/repareret TB rende, da der kom vand ind (Foto 46-47)

Ingeniør rapport:

'Billedet af fugernes tilstand var ensartet på alle facadesider. Der var områder hvor fugerne var intakte, og områder med nedbrudte overflader og større huller. Se foto 1 og 2.

Områderne med nedbrudte og intakte fuger vekslede ofte skarpt, se foto 3 og 4.

På nordfacaden sås revne fra vindue til tagkant, ca. midt på facaden, se foto 5. Revnen har tidligere været repareret. På østfacaden sås også revnedannelse, se foto 6 og 7, og en overligger der var flækket, se foto 8 og 9.

Der var begroninger med alger og mos flere steder på facaderne, se f.eks. foto 10.'

Jeg er enig i ovennævnte observationer, bortset fra 'nedbrudte fuger' som jeg vil betegne som let porøse, da der blot ses enkelte tilfælde af udfaldne eller manglende fuger.

'Årsagen til at fugerne i murværket efter en relativ kort periode på 12 år er så nedbrudte, skal sandsynligvis findes i fejl under opførelsen.

Fugerne i murværk med funktionsmørtel skal færdiggøres rettidigt, hvilket vil sige medens mørtelen stadig er formbar. Erfaringerne viser, at fugerne ofte skal færdiggøres inden for 10 minutter, og ofte tidligere.

Hvis fugerne færdiggøres senere hvor mørtelen har sat sig, vil trykningen af fugerne bryde nogle etablerede bindinger i cementen, og overfladerne på fugerne vil blive svagere, idet disse bindinger ikke reetableres.

Når der som det ses på dette murværk er områder med intakte fuger efterfulgt af områder med skadede fuger, er det tegn på, at der er trykket for sent, således at det murværket som er opført først har været for tørt, og derfor skadet, medens det sidst opførte har haft rette konsistens, og derfor er uden skader.

Eneste udbedringsmetode vil være en total omfugning af murværket.'

Jeg kan ikke konstatere hvad for en fuge der er brugt, men jeg er enig i årsagen til forskellighederne i fugerne, dog ses enkelte steder at FT har udskiftet fuger, samt at have forsøgt repareret sætningsrevne.

Den på huset brugte tegl er kategoriseret som 'facadesten med meget lav vandoptag og minutsug jf. bilag_02, hvorfor jeg vurderer de 10 min som beskrevet i ingeniørrapport ikke er aktuelt for dette forhold.

'Revnedannelsen både på nord og østfacaden vurderes at være forårsaget af temperaturrelaterede bevægelser, som der ikke er taget højde for under projekteringen.

Normalt regnes det med, at murværk over året har en temperaturrelateret bevægelse på 0,21 mm/m. Dvs. en mur på f.eks. 15 meter vil være ca. 3,2 mm længere om sommeren end om vinteren.

Tages der ikke højde for disse bevægelser, vil det ofte afstedkomme revnedannelser som i dette tilfælde. Udbedringsmetoden er at udføre en dilatationsfuge, bedst der hvor revnerne er opstået.'

Dette har FT været oplyst om i TR. (skaden beskrevet som 'østfacaden' vender dog mod nord)

'Den flækkede overligger på sydfacaden skyldes at producenten af en eller anden årsag har indbygget ikke rustfrit armering/stål, sandsynligvis til en form for opklodsning af den rustfri armering. Når jern ruster udvider det sig, og har skubbet den yderste skal af overliggeren af. Udbedringsmetoden vil være at udskifte overliggeren.'

FT har været oplyst om revne over overliggeren, men har ikke udbedret

Konklusion:

Årsagen til at fugerne er porøse kan som beskrevet i ingeniørrapport tilskrives sen færdiggørelse. Jeg vurderer dog at fuger ikke har været nedbrudte på overtagelsen

Alderen på det skadede:

Opført år 2010 (12 år)

Aktuelle skader:

Huller i fuger, let porøse fuger

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ingen konstruktiv betydning, der er på overtagelsen 01.04.19 ikke nærliggende risiko for skader, (udover anmærkninger i TR) da fugernes beskaffenhed er løbende forværret over de sidste 3 år.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT har udvidet dækning

Det er ikke ulovligt at bruge en fuge med ringe holdbarhed, men er dog uhensigtsmæssigt, da det medfører øget vedligeholdelse.

'Revnedannelse grundet 'manglende' dilatationsfuge' Citat bilag_01 (side 8) 'I de danske normer angives, 'at afstanden mellem dilatationsfuger kan sættes til 15-30 m for byggesten med større trækstyrke og 10-20 m for byggesten med lille trækstyrke. Mindste afstande benyttes år der mures med stærke mørtler'.

BR08 4.6 stk. 4 *'Klimaskærmen skal være udført, så der opnås tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand fra sne.'*

Dette ses at være opfyldt, da der ikke er indtrængende vand fra anmeldte på overtagelsen 01.04.2019 eller nu.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte flækket overligger er beskrevet med K3 med revne i fuger – FT har ikke udbedret, hvorfor overliggeren over tid har optaget store mængder af vand, og derved har ikke rustfri jern haft øget risiko for korrosion.

Anmeldte porøse fuger har ikke været synligt på overtagelsen 01.04.2019 – men er i FT's ejertid blevet synligt, da fugerne gradvist er blevet let porøse.

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Bemærkninger:

Ingen.

Anmærkninger:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er en revne i murværk mod nord over vindue. Det skønnes at være en sætningsrevne Note: Sætningsrevnen vurderes at være aktiv da der ses revnedannelse efter reparation. Det vurderes dog ikke at have betydning for bygningens stabilitet.

Kan referere til 2 forskellige sætninger – 1/ direkte mod nord 2/orienteret mod nord på østfacaden

Begge beskrevet under "Nord"

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er en revne i murværk mod nord over vindue. Det skønnes at være en sætningsrevne Note: Sætningsrevnen vurderes at være aktiv da der ses revnedannelse efter reparation. Det vurderes dog ikke at have betydning for bygningens stabilitet.
	K3	Fuge over tegloverligger ved vindue mod øst er med revne. Note: Der er risiko for svigt i murværket og dermed skader på tilstødende konstruktioner.

Refererer formodentligt til tegloverligger, som nu er flækket.

Kan dog muligvis også referere til vindue orienteret mod nord på østfacaden.

Fra sælgeroplysninger: Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Nej anmeldte har ikke været synligt for BS på overtagelsen 01.04.19 (3 år siden)

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Hvis vurderet dækket, bør tilbud indhentes af murer.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen: At FT ikke skal være nevøs for vandindtrængning grundet fugernes beskaffenhed generelt, da murværk normalvis optager meget vand, men igen afgiver ved TB render samt murfolie ved sokkel.

Oplyst til dig ved besigtigelsen: Fru FT er bange for at få problemer med fugt og mug indvendigt. Hr. FT oplyser at de har kendskab til dårlige funktionsmørtel på tiden for opførelsen, samt at alle huse omkring dem som er opført i samme periode er blevet omfuget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/6 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Det anmeldte forhold omhandler mosbegroning, nedbrudte og revnede fuger, samt flækket overflader jf. skadeanmeldelsen.

Det anmeldte forhold omhandler murede facader Litra A jf. TR.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: Husets facader er udført i Randers tegl RT 522 opmuret i funktionsmørtel. Over åbninger er der indlagt præfabrikerede Carlsberg bjælker.

Beskrivelse:

På garagens sydside (Foto 2), fremstår fuger delvis med glat overflade og delvis med en let forvitret overflade. Der ses enkelte studs-fuger (ca. 20 stk.) som ikke er helt udfyldte. (Foto 3 til 5)

På vestvendt murkrone over husets indgangsparti ses fuger generelt med en let overflade forvitring. (Foto 6)

Der er ingen bemærkninger til vægflader i beskyttet miljø under tag ved husets indgangsparti. (Foto 7)

På husets sydside (Foto 10) fremstår fuger delvis glatte og delvis med let forvitring i overfladen.

Forvittringer ses primært på murkronen i facadens øverste ½ m. Her ses ligeledes at være udfræset en enkelt gennemgående lejefuge og studs-fuger 4 skift over øverste vinduer, som er fuget om. (Foto 11,13,14,15)

På syd facadens vestlige mursøjle ses der et mindre område med ca. 20 ikke fyldte studs-fuger og let overflade forvitring. (Foto 7,8,9)

På syd facadens østlige hjørne ses der enkelte fuger som ikke er helt udfyldte. (Foto 11,12)

På husets øst facade (foto 16,27) ses tegloverligger over stuevindue at være flækket.

Lejefuge over overligger ses til venstre for vindue at være trykket ud af frost. Der ses langsgående rustfri kamstål i overligger. Under rustfrit stål ses mindre rustpletter fra en tynd ikke rustfri rundstål. (Foto 17,18,19)

I øvrigt ses facader generelt med intakte fugeoverflader, kun ganske få forvittringer og kun på nederste højre hjørne af skorsten enkelte ikke helt fyldte studs-fuger. (Foto 20 til 30)

Over soveværelsesdør ses der en mindre bevægelsesrevne (Foto 27,28)

Nordfacade (Foto 31) ses generelt med intakte fugeoverflader (Foto 33 til 37), kun ved vestligt værelses overligger ses en bevægelsesrevne. (Foto 32,32A)

På garagens vest facade (Foto 38), fremstår fuger delvis glatte og delvis med let forvitring i overfladen.

Der ses lidt mosbegrøning i enkelte fuger, og i bunden af mursøjler og falser ses der en del studs-fuger som ikke er helt fyldte. (Foto 39 til 52)

Konklusion:

Jeg vurderer at:

Årsagen til at alle fugerne ikke fremstår med glat overflade kan skyldes at de er blevet trykket for sent eller af kostet for tidligt under opførsel. Dette kombineret med at huset udført i funkisstil bliver meget udsat for vejrliget kan afspejle sig i at fugeoverflader med tiden kommer til at fremstå forvitrede og med mosbegrøninger.

Forholdet svækker ikke konstruktionen da der kun er tale om fugeoverflader, og ved skrab med skruetrækker blev der konstateret en hård fuge konsistens og kun meget let drys.

Der må forventes ekstra vedligehold på denne hustype hvor murværk i mindre grad er afskærmet og beskyttet. Ikke fyldte studs-fuger kan i mindre grad ved direkte slagregn give fugt på facadestestens bagside, men vil blive opfanget og ledt ud af murværk igen af det i hulmuren indlagte pap.

Flækket overligger skyldes at fugt via revne over overligger nævnt i TR har kunnet trænge ind i overliggerens konstruktion og resultere i en frostsprængning og korrosion.

Revnedannelser skyldes mindre bevægelser, og svækker ikke husets konstruktion.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 2010.

Aktuelle skader:

En delvis forvitring af fugeoverflader. Enkelte studs-fuger er ikke udfyldte. Der ses 2 bevægelses-revner.

1 overligger er flækket.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Overligger kan på sigt svækkes yderligere.

Øvrige forhold vurderes ikke at have konstruktiv betydning, og giver ikke nærliggende risiko for skade.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen vurderes at være lovlig og udført i henhold til byggesag.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Revne i nordfacade er anmærket i TR.

Årsag til flækket overligger er anmærket i TR.

Øvrige forhold har ikke været til stede ved overtagelse i henhold til FT's oplysninger i ingeniørrapport.

Modtagne oplysninger

Fra rekvirent:

Murværket er opført i 2010.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99642

Der var ingen problemer med fugerne i murværket da ... overtog ejendommen.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej. Revne og overligger korrekt beskrevet. Fuger ikke beskrevet.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Fugeoverflader og studser har ikke været synlige ved udarbejdelse TR. Øvrigt er beskrevet.

...

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Hvis der vurderes dækning:

1. Udskiftning af overligger
2. Udfræsning og fugning af ikke fyldte studsuger
3. Udfræsning og om fugning af områder med overflade forvitrede fuger.
4. Skæring af lodret fuge 2 steder for etablering af dilatationsfuger

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: 12.000 kr. ekskl. moms
2. Beløb: 4.000 kr. ekskl. Moms
3. Beløb: 40.000 kr. ekskl. moms
4. Beløb: 4.500 kr. ekskl. moms

...

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

- At huset ikke er konstruktivt svækket
- At FT. skal forvente mere vedligehold af murværk ved denne hustype da det er minimalt beskyttet for vejrliget."

Klagerne har indhentet tilbud af 18/9 2022 på facaderenovering, hvoraf bl.a. fremgår:

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Rep. af revner med armeringsjern 2 revner 3500 ekskl moms stillads 5000 ekskl moms.	1,00	stk.	8.495,00	8.495,00
Rep. af studsuger 1 mand 2-2.5 dag plus materialer 10.000 ekskl moms Stillads 5000 ekskl moms	1,00	stk.	14.995,00	14.995,00
Udskiftning af overligger inkl overligger og materialer Med forbehold for at vi kan skaffe en magentil/ tilsvarende overligger som er tilfredsstillende for dig som kunde.	1,00	stk.	7.495,00	7.495,00
Affaldshåndtering Står du selv for det, kan dette spares.	1,00	stk.	3.995,00	3.995,00
Omfugning af hele huset	1,00	stk.	319.995,00	319.995,00

Ankenævnet for Forsikring

19.

99642

Subtotal	354.975,00
Moms (25,00%)	88.743,75
Total DKK	443.718,75

Af mail af 10/10 2022 fra klagernes rådgivende ingeniør til klagerne fremgår bl.a.: "Vi gennemgik sammen murværket igen torsdag den 6. oktober 2022, og aftalte her at jeg svarede på de stillede kommentarer og udsagn fra denne mail.

Overfladeforvitring og studsfuger:

Overfladeforvitring er i første omgang ganske rigtigt et kosmetisk problem, og det er vel i grunden også nok, med værditab til følge.

Det vurderes at skaderne over årene kan udvikle sig, med meget vandindtrængning til hulmur og deraf risiko for skader.

At vi ser manglende mørtel i mange studsfuger skyldes jo at den yderste del af mørtelen i studsfugerne er eroderet bort, og den manglende mørtel fra opmuringen er blevet synlig.

Åbne studsfuger giver meget vand til hulumuren, med deraf potentielle skader.

Revner

Det er uden nogen tvivl en projekteringsfejl, at der ikke er taget højde for temperaturrelaterede bevægelser i murværket. Dette kan alene udbedres ved at etablere en dilatationsfuge.

Vinduesoverligger

I murenormen fra 1984 blev det et krav, at al armering i murværk skal udføres med rustfrit stål. Det ses tydeligt at en del af armeringen i overliggeren er sort stål.

Dette forhold er helt sikkert årsagen til skaderne på overliggeren. At der evt. har kunnet trænge vand ind i konstruktion pga. revner eller lignende har INGEN betydning for en korrekt overliggers holdbarhed.

Overliggerer bliver naturligt vandfyldte mange gange årligt, og det skal de være designet til at modstå!!"

Selskabet har i afgørelse af 9/12 2022 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Overfladeforvitring

Jeg læser [klagernes rådgivende ingeniørs] supplerende bemærkninger sådan, at han er enig i at forholdet er af kosmetisk karakter, men at han mener det bør være dækket, da det er jeres opfattelse at det medfører et værditab.

Vi må fastholde at opfyldelse af forsikringens skadebegreb forudsætter, at det forholdet har en sådan konstruktionsmæssig betydning, at det medfører en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi eller brugbarhed, hvilket er vores opfattelse ikke gør sig gældende her.

...

Studsfuger

Forholdet ligger som beskrevet i grænseområde, hvor jeg vil lade tvivlen komme kunden til gode. I har indhentet tilbud på udbedring af studsfuger lydende på 18.743,75 kr. inkl. moms. Erstatningen kan derfor opgøres sådan:

Rep. studsfuger iht. tilbud ... af 18.09.22	18.743,75 kr. inkl. moms.
Selvrisko jf. betingelsernes 8	- 5.000,00 kr.
I alt	15.743,75 kr. inkl. moms

...

Revner

Der er indhentet pris på ilægning af jern i de to revner, der lyder på 10.618,75 kr. inkl. moms.

Revnen mod nord er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 2.1., men jeg er villig til at se bort herfra, således at vi forhåbentlig kan nå en mindelig afslutning af sagen, hvorved erstatningen kan opgøres således:

Ilægning af jern i revner iht. tilbud ... af 18.09.22	10.618,75 kr. inkl. moms.
Selvrisko jf. betingelsernes pkt. 8	- 5.000,00 kr.
I alt	5.618,75 kr. inkl. moms

...

Vinduesoverligger

Årsagen til at vinduesoverliggeren er frostsprunget, er netop at der har kunnet trænge fugt ind, hvorved der sker en udvidelse og frostsprængning. Dette fordi K3 anmærkningen i tilstandsrapporten om mangelfuld fuge ikke er blevet udbedret i kundens ejertid de sidste 3 år.

Jeg har således ikke grundlag for at ændre afgørelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført 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.

...

16. Udvidet dækning

...

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2010 og er overtaget af klagerne den 1/4 2019. Klagerne anmeldte den 8/4 2022 murværksskader i form af nedbrudte og mosbegrøede fuger, revnedannelse på nord- og østfacade og flækket vinduesoverligger. Klagerne har fremlagt et udbedringstilbud af 18/9 2022 på samlet 443.718,75 kr. for facaderenovering – herunder reparation af to revner med armeringsjern (8.495 kr. plus moms), reparation af studsfuger (14.995 kr. plus moms), udskiftning af overligger (7.495 kr. plus moms) og omfugning af hele huset (319.995 kr. plus moms). Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til reparation af to revner med armeringsjern og udgifterne til reparation af studsfuger. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgifter til rådgivende ingeniør (6.324,55 kr. inklusiv moms) og at dække halvdelen (15.000 kr.) af klagerens krav på 30.000 kr. for udgifter til advokatbistand.

Tvisten for nævnet angår, om klagerne har krav på yderligere dækning for de anmeldte skade forhold og advokatomkostninger.

Basisdækning

Overfladeforvittringer i murværksfuger

Klagerne har anført, at murværkets fuger 3 år efter overtagelsen fremstår forvitrede og porøse, mens der ikke var problemer med fugerne på overtagelsestidspunktet. Skaderne skyldes fejl ved udførelsen. Klagerne har anført, at skaderne på fugerne opfylder forsikringens skadebe-

greb, og at der er nærliggende risiko for yderligere skadeudvikling. Der er tale om et hus fra 2010, og sådanne skader kan ikke forventes ved så ny en ejendom, idet en korrekt konstrueret ejendom vil være i væsentlig bedre forfatning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at forvittringerne er af kosmetisk karakter uden konstruktionsmæssig betydning. Der er ikke nærliggende risiko for skade, og den omstændighed, at fugerne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand. Det udgør ikke et dækningsberettigende forhold, at fugerne på sigt kan være forbundet med nogen vedligeholdelse, hvilket også kan henføres til ejendommens konstruktion med åbent, ubeskyttet murværk.

Af rapport af 7/4 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at billedet af fugernes tilstand var ensartet på alle facader. Der var områder, hvor fugerne var intakte, og områder med nedbrudte overflader og større huller. Årsagen til, at fugerne efter kun 12 år er så nedbrudte, skal sandsynligvis findes i fejl under opførelsen. Når der ses områder med intakte fuger efterfulgt af områder med skadede fuger, er det tegn på, at en del af murværket er blevet trykket for sent ved opmuringen. Eneste udbedringsmetode vil være en total omfugning af murværket. Ingeniøren har den 10/10 2022 tilføjet, at overfladeforvitring i første omgang er et kosmetisk problem. Skaderne kan over årene udvikle sig med meget vandindtrængen til hulmur og deraf risiko for skader. At vi ser manglende mørtel i mange studsfuger skyldes, at den yderste del af studsfugerne er eroderet bort, og den manglende mørtel fra opmuringen er blevet synlig. Åbne studsfuger giver meget vand til hulmuren.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/4 2022 fremgår det, at mod vest ses fuger at være med huller, dog specielt i studsfuger. Der ses bevoksning på fugerne flere steder. Mod nord ses fuger med store forskelle, nogle ru og porøse, andre glatte og hårde. Mod øst ses mindre porøse fuger, men dog stadig med huller. Mod syd er fuger med varierende karakter. Konsulenten er enig med ingeniørens beskrivelse, idet han dog ikke vil betegne fugerne som nedbrudte, men let porøse, da der kun ses enkelte tilfælde af udfaldne eller manglende fuger. Årsagen til, at fuger-

ne er porøse, kan som beskrevet af ingeniøren tilskrives sen færdiggørelse. Forholdet har ingen konstruktiv betydning, og der var ikke nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/6 2022 fremgår det, at der ses fuger med glat overflade og fuger med let forvitret overflade. Der ses et antal ikke-fyldte studsfuger, og der ses lidt mosbegroning i enkelte fuger. Årsagen til, at ikke alle fuger fremstår med glat overflade, kan være, at de er blevet trykket for sent eller kostet af for tidligt. Dette – kombineret med at huset er udført i funkisstil og er meget udsat for vejrlig – kan føre til, at fugeoverflader med tiden kommer til at fremstå forvitrede og med mosbegroninger. Forholdet svækker ikke konstruktionen, da der kun er tale om fugeoverflader, og ved skrab med skruetrækker konstateres hård fugekonsistens og kun meget let drys. Der må forventes ekstra vedligehold på denne hustype, hvor murværk i mindre grad er afskærmet og beskyttet. Ikke-fyldte studsfuger kan i mindre grad ved direkte slagregn give fugt på facadestenens bagside, men vil blive opfanget og ledt ud af murværk igen af det indlagte pap i hulmuren.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende forvittringer/nedbrydninger i murværksfuger udgør en dækningsberettigende skade, som kan begrunde, at selskabet skal yde dækning for en omfugning af murværket. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at dække en reparation af studsfuger, jf. klagerens indhentede tilbud af 18/9 2022.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier og de sagkyndige vurderinger fra henholdsvis klagerens ingeniør og selskabets besigtigelseskonsulenter. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er af så omfattende karakter og har konstruktiv betydning, således at bygningens værdi og brugbarhed derved er nævneværdigt nedsat, eller der foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at kosmetiske forhold, eller den blotte omstændighed, at der er mangler ved det udførte fugearbejde, ikke i sig selv statuerer en dækningsberettigende skade.

Nævnet har ved sin vurdering også henset til, at en vis løbende vedligeholdelse af murværk må påregnes som del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, der er opført med et relativt åbent og ubeskyttet murværk.

Revner i murværk

Klagerne kræver dækning for udbedring af murværksrevner på facader mod øst og nord. Klagerne har anført, at skaderne skyldes fejl ved opførelsen, hvilket er beskrevet af deres rådgivende ingeniør.

Selskabet har anført, at der ikke er grundlag for at tilkende klagerne yderligere erstatning. Der er ved selskabets seneste besigtigelse konstateret revnedannelse i fuge/murværk i nordvendt facade over højt vinduesparti yderst ved hushjørne og øverst mellem to høje vinduespartier. Revnedannelserne er de samme som beskrevet af klagerens rådgivende ingeniør, idet ingeniøren dog omtaler førstnævnte revne som revne på østfacaden. Selskabet har dækket disse revnedannelser og opgjort erstatningen til 10.618,75 kr. (før selvrisko) i henhold til klagerens fremlagte tilbud, uanset at den ene revne er K2-anmærket i tilstandsrapporten.

Af rapport af 7/4 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at der på nordfacaden sås revne fra vindue til tagkant, ca. midt på facaden. Revnen har tidligere været repareret. På østfacaden sås også revnedannelse. Revnedannelserne på nord- og østfacaden vurderes at være forårsaget af temperaturrelaterede bevægelser, som der ikke er taget højde for under projekteringen. Normalt regnes der med, at et murværk over året vil have en temperaturrelateret bevægelse på 0,21 mm/m. Tages der ikke højde for disse bevægelser, vil det ofte afstedkomme revnedannelser som i dette tilfælde. Udbedringsmetoden er at udføre en dilatationsfuge, bedst der hvor revnerne er opstået. Ingeniøren har den 10/10 2022 tilføjet, at det uden nogen tvivl er en projekteringsfejl, og at det alene kan udbedres ved at etablere en dilatationsfuge.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/4 2022 fremgår det, at over vindue mod nord ses vandret revne samt revne mod tagflade. Forsikringstager har fået revnerne repareret, men det er kommet igen. Over vindue mod nord (på østvendt facade) ses revne over vindue. Dette har forsik-

ringstager været oplyst om i tilstandsrapporten. Tilstandsrapportens K2 i punkt 2.1 kan referere til to forskellige sætninger – direkte mod nord, eller orienteret mod nord på østfacaden.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/6 2022 fremgår det, at der ses to bevægelsesrevner, og at disse ikke svækker husets konstruktion. En udbedring vil omfatte skæring af lodret fuge 2 steder for etablering af dilatationsfuger, hvilket vurderes at ville koste 4.500 kr. eksklusiv moms.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning for revnedannelser i facader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har godtgjort, at der forekommer dækningsberettigende revnedannelser ud over de to skadeforhold, som selskabet har anerkendt at dække. Disse to skadeforhold svarer til markeringerne på klagernes egen plantegning med angivelse af skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at yde dækning for udbedring efter det udbedringstilbud, som klagerne har indhentet og forelagt for selskabet. Klagerne har ikke godtgjort, at selskabets tilbudte erstatning er utilstrækkelig.

Flækket vinduesoverligger

Klagerne kræver dækning for udskiftning af overligger over stuevindue mod øst. Klagerne har anført, at den flækkede overligger skyldes, at der ikke er anvendt rustfrit stål i konstruktionen. Der er sket vandindtrængning via murstenene, hvilket har fået stålet til at ruste. Skadeårsagen – den manglende anvendelse af rustfrit stål – er ikke nævnt i tilstandsrapporten eller selskabets policeforbehold.

Selskabet har anført, at skaden ikke er dækningsberettigende, da årsagen til skaden er K3-anmærket i tilstandsrapporten. Anmærkningen har givet anledning til et policeforbehold for skader, som udbreder sig fra den K3-anmærkede fuge over tegloverligger som følge af fugt. Revnen har ikke været udbedret korrekt siden overtagelsen og har dermed ført til fortsat ska-

deudvikling som følge af fugtindtrængen og frostsprængning. Hvis vinduesoverliggeren alene udsættes for almindelig fugtpåvirkning, vil korrosionsprocessen være meget langvarig over flere årtier, og ikke blot over 3-4 år siden overtagelsen.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren K3, at "Fuge over tegloverligger ved vindue mod øst er med revne. Note: Der er risiko for svigt i murværket og dermed skader på tilstødende konstruktioner."

Af policen fremgår det som særlig undtagelse, at "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra tegloverligger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1 som følge af fugt."

Af rapport af 7/4 2022 fra klagernes rådgivende ingeniør fremgår det, at den flækkede overligger på sydfacaden skyldes, at producenten har indbygget ikke-rustfrit armering/stål, sandsynligvis som en form for opløsnings af den rustfrie armering. Når jern rustner, udvider det sig, og det har skubbet den yderste skal af overliggøren af. Han har den 10/10 2022 tilføjet, at det i murernormen fra 1984 er blevet et krav, at al armering i murværk skal udføres med rustfrit stål. Der er anvendt sort stål, hvilket er årsagen til skaderne på overliggøren. At der evt. har kunnet trænge vand ind i konstruktionen pga. revner, har ingen betydning for en korrekt overliggers holdbarhed. Overliggeren bliver naturligt vandfyldt mange gange årligt, og det skal de være designet til at modstå.

Nævnet lægger til grund, at den flækkede overligger, som ingeniøren omtaler på sydfacaden, rettelig er på østfacaden, således som det også fremgår af klagernes plantegning med angivelse af skader.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/4 2022 fremgår det, at der over vindue mod øst er en flækket vinduesoverligger. Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten med K3. Forsikringstageren har ikke udbedret, hvorfor overliggøren over tid har optaget store mængder vand, og derved har ikke-rustfrit jern haft øget risiko for korrosion.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/4 2022 fremgår det, at tegloverligger over stuevindue på østfacade er flækket. Lejefuge over overligger ses til venstre for vindue at være trykket ud af frost.

Der ses langsgående rustfri kamstål i overligger. Under rustfrit stål ses mindre rustpletter fra en tynd, ikke-rustfri rundstål. Flækket overligger skyldes, at fugt via revne over overligger nævnt i tilstandsrapporten har kunnet trænge ind i overliggerens konstruktion og resultere i en frost-sprængning og korrosion. Revne og overligger er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten med K3 beskriver revner ved tegloverliggeren, og at der er risiko for svigt i murværket og skader på tilstødende konstruktioner.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets policeforbehold angår både skader, der konstateres i eller udbreder sig fra selve tegloverliggeren, og skader, der konstateres i eller udbreder sig fra de bagvedliggende konstruktioner. Det anmeldte forhold vedrører, at der er anvendt ikke-rustfrit stål i vinduesoverliggeren, hvilket ikke længere er gængs byggeskik. Det anmeldte forhold må anses for omfattet af policeforbeholdet, da skadeforholdet angår de bagvedliggende konstruktioner i forhold til tegloverliggeren.

Udvidet dækning

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der med de anmeldte forhold er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning for de anmeldte forhold i henhold til den udvidede dækning.

Ankenævnet for Forsikring

28.

99642

Advokatomkostninger

Klagerne kræver, at selskabet dækker advokatomkostninger for 30.000,00 kr. inkl. moms. Klagerne har anført, at selskabet først efter at klagerne antog en advokat, har tilbud klagerne forsikringsdækning af studsfuger og revner, hvilket underbygger, at advokatbistand har været rimelig og nødvendig.

Selskabet har anerkendt at dække et skønsmæssigt fastsat beløb på 15.000,00 kr. til dækning af klagernes rimelige og nødvendige udgifter til advokat frem til selskabets dækningstilsagn den 9/12 2022, idet hver part bærer egne omkostninger under ankenævns sagen i henhold til nævnets vedtægter § 23, stk. 3. Selskabet har påpeget, at klagerne ikke har fremlagt fakturaer fra advokat som dokumentation for kravet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – under henvisning til sagens forløb og udfald – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere af klagernes advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Peter Thønnings