

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 78.525:

XXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX X
XXXX XXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for utætte fuger i husets vestgavl og sydfacade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1981, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/6 2006. I tilstandsrapporten er der ikke oplysninger om ejendommen af relevans for sagen.

Om skaden har klageren i brev af 15/11 2009 til selskabet bl.a. oplyst:

"Som konstateret af Jer i Jeres svar af 28. maj 2008 gik vi nu ud fra, at vandet i stuen skyldtes den utætte fuge over murstenoverliggeren på 1. salen, idet vandet så måtte antages at løbe inden i muren og ned til terrassedøren i stuen og ind derfra.

Vi har således her i 2009 skiftet overliggeren på 1. salen tillige med vinduespartiet deroppe i håb om, at problemet med vand i stuen så var løst. Det kan vi desværre konstatere ikke er tilfældet. Øv, især fordi vi i tiltro til at problemet var løst, også har fået lagt nyt trægulv i stuen i august måned i år.

Vi er nu derhenne hvor vi kun kan se, at problemet må tilskrives utætte mørtelfuger i husets facade. De er mange steder også nedbrudte og eroderede - ingen håndværker har bare indtil nu kunnet sige med sikkerhed, at det var der, vandet kom ind. Mørtelfugerne er lavet efter da-

tidens modefænomen, hvor man lagde fugen trukket væk fra kanten af murstenene - altså betydeligt længere inde end fronten af murstenene. Dette er man senere gået væk fra, da det viste sig ikke at være hensigtsmæssigt.

Problemet eksisterer i hele husets udvendige murværk, men altså værst på sydfacaden. Det bemærkes, at huset er bygget i 1981 og altså ikke engang er 30 år gammelt."

Af et senere brev af 14/2 2010 til selskabet har klageren endvidere bl.a. fremført:

"På hjemmesiden Bolius.dk har vi ved læsning af Bolius Fakta art. nr. A11782 erfaret, at tilbageliggende fuger er karakteriseret ved at fugen ligger ca. 20-30 mm inde bag murstenens forkant. Vores fuger ligger imidlertid kun ca. 5-10 mm inde bag murstenens forkant, og der er derfor tale om det, der i fagsprog hedder en trykket eller komprimeret fuge.

M.B.s henvisning til Murerhåndbogen fra 1985 om tilbageliggende fuger i brevet fra november er derfor ikke relevant i denne sag, og vi er således ikke enige i de oplysninger, der er lagt til grund for M.B.s afgørelse.

Vi føler trang til at gentage, at huset er bygget i 1981 og derfor stadig ikke er 30 år gammelt. Af samme Bolius artikel som ovenfor nævnt fremgår endvidere, at korrekt udførte fuger vil kunne holde 100 år uden større opmærksomhed.

Vi har videodokumentation for, at der trænger anelige mængder vand ind i stuen, når det regner og samtidig blæser fra syd. Da vi har udbedret alt andet, der kunne være årsag til vandets indtrængen, jf. vores brev af 15. november 2009, er det vores opfattelse, at forholdet skyldes fugerne.

Vi mener således, at der er tale om en dækningsberettiget skade i form af lækage, svækkelse eller lignende fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores påstand, at vi ikke vil kunne sælge huset uden et væsentligt nedslag i prisen, hvis problemet ikke udbedres - hvem vil købe et hus, hvor det under de 'rigtige' omstændigheder regner ind i stuen?"

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om, at der trænger anelige mængder vand ind gennem sydfacaden af huset ved længerevarende slagregn. Vandet drypper ned på gulvet fra ovenover terrassedøren. Allerede i 2007, kort efter overtagelsen af huset, konstaterede vi forholdet 1. gang, og vi har i perioden siden anmeldt forholdet og forsøgt afhjælpning ad flere omgange. Da problemet fortsat består, anmeldte vi på ny forholdet i november 2009, men sagen blev afvist af den lokale skadekonsulent. Vi klagede derefter til den anviste cheftaksator, som dog afviste skaden uden at have besigtiget forholdet. Vi klagede derfor til cheftaksatoren, både over fremgangsmåden og afgørelsen, efter ca. 1½ måned fik vi et ret arrogant svar, hvori han afviste erstatning igen. Sagens øvrige fakta og anbringender fremgår af vedlagte korrespondance med Alm. Brand.

Det er vigtigt for os at få en tilkendegivelse fra ankenævnet på hvorvidt det er i orden, at Alm. Brand fuldstændig afviser at gå ind i en konkret vurdering af, om fugerne smuldrer/er fyldt med huller pga. dårlig mørtel, men blot henviser til en bestemt byggestil som grundlag for at afvise erstatning.

Sagen synes således afgjort på forhånd, idet cheftaksator F.F. ikke engang gad have ulejlighed med at sende en sagkyndig ud at kigge på fugerne, inden han traf den endelige afgørelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi ønsker, at Alm. Brand skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet fugen uanset byggestil smuldrer, hvorved huset, der ikke er 30 år gammelt, adskiller sig væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Ved brev af 8/7 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Det er vores vurdering, at årsagen til, at der trænger vand ind er, at der tale om tilbageliggende fuger. Sådanne fuger vil ved særlige vejrforhold kunne medføre vandindtrængning i murværket.

Vores kundes ejendom er opført i 1981. På daværende tidspunkt var det gængs byggeskik at udføre mørtelfuger som tilbageliggende fuger. Vi har dokumenteret dette via fremsendelse af uddrag af Murerhåndbogen fra 1985.

Især denne vinters megen sne og frost har været meget hård ved tilbageliggende fuger. Vi har derfor set en del skadeanmeldelser vedrørende sådanne.

Vores kunde er ikke enig i, at der er tale om tilbageliggende fuger, idet hun oplyser, at der er tale om komprimerede/trykkede fuger. Vi har ikke modtaget dokumentation herfor, og fastholder derfor vores to skadekonsulenters vurdering af, at der er tale om tilbageliggende fuger.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der går udover det forventelige for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og byggemetode. Skadebegrebet i betingelsernes afsnit 2, punkt 9 er således ikke opfyldt.

Sagen er drøftet med skadekonsulent M.B., der oplyser, at der kan være en anden mulig årsag til vandindtrængningen end fugerne. Der er efter vores kundes overtagelse af ejendommen udført en ny vinduesoverligger i den pågældende gavl. Hvis der ikke er placeret et paplag ind over vinduet i andet eller tredje skifte, vil det betyde, at der kan trænge vand ind og løbe ind i huset eller ud af væggene afhængig af, hvor konstruktionen er svagest. En påvisning af dette kræver dog et destruktivt indgreb. Såfremt årsagen er manglende pap over vinduesoverliggeren, er der tale om et forhold, der ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, idet dette først er opstået i forbindelse med udførelse af ny vinduesoverligger. Vi vil foreslå vores kunde, at hun får undersøgt nærmere, om der kan være tale om manglende pap, og såfremt dette er tilfældet rette henvendelse til mureren, der har udført vinduesoverliggeren og bede ham foretage mangelsafhjælpning indenfor garantien.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Som sagen ligger oplyst fastholder vi derfor, at der ikke er tale om et forhold, der går udover hvad man sædvanligvis kan forvente af en ejendom udført med tilbageliggende fuger. Samt at hvis årsagen skal findes i manglende pap imellem murskifterne, at skaden/skaderisikoen ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen."

Ved brev af 18/7 2010 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

- Alm. Brand påstår, at vi ikke har fremsendt dokumentation for, at der skulle være tale om trykkede fuger frem for tilbageliggende fuger. Dette er efter vores mening ikke korrekt - vi har i brev af 14. februar 2010 til selskabet (nævnet har modtaget kopi heraf) henvist til hjemmesiden Bolius.dk, art. Nr. A11782, der med hensyn til fugedybde definerer en trykket fuger hhv. en tilbageliggende fuger. I øvrigt undrer vi os over, at Alm. Brand mener at kunne dokumentere, hvor dybe fugerne på vores hus er, ved at fremsende kopi af en håndbog fra 1985, hvor begrebet 'tilbageliggende fuger' er vist på en tegning. Det samme er nemlig begrebet 'trykket fuger', som åbenbart også blev brugt som byggestil i 1985, og fremsendelsen af murerhåndbogen til os kan derfor ikke dokumentere noget som helst i forhold til fugedybden på vores hus. Hvis Alm. Brands cheftaksator - som vi har anmodet ham om - havde bevæget sig ud på adressen, havde han ved selvsyn kunne se og måle sig frem til, at der er tale om trykkede fuger og ikke tilbageliggende fuger. Alm. Brand er fortsat mere end velkomne på adressen, for at få endelig dokumentation for den aktuelle fugedybde. Vi vedlægger fotografier, der på trods af kvaliteten burde dokumentere, at fugedybden ikke overskrider 1 cm.
- Alm. Brand påstår nu pludselig, at vandindtrængen kan skyldes, at der i forbindelse med udskiftning af en overligger i gavlen ikke er placeret et paplag ind over vinduet. Der er tale om et helt nyt argument, der ikke tidligere har været gjort gældende over for os. Argumentet forekommer en smule søgt/konstrueret, da Alm. Brand udmærket er klar over, at problemet med vandindtrængen har eksisteret siden i hvert fald 2007, hvor vi første gang anmeldte det. For det andet er overliggeren i efteråret 2009 skiftet på 1. salen, hvilket Alm. Brand godt ved, men vandindtrængen sker over terrassedøren i stueetagen. Vi skal gerne høre vores murer, om der i forbindelse med udskiftningen af overliggeren på 1. salen er placeret det paplag, som Alm. Brand nu hiver op af ærmet, og om der er krav om et sådant paplag, men før en afgørelse fra ankenævnet foreligger i den verserende sag om fugerne, vil vi ikke som foreslået af Alm. Brand foretage destruktive indgreb i vores ejendom?"

Selskabet har i brev af 9/8 2010 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"På baggrund af vores skadekonsulents besigtigelse af fugerne på ejendommen mener vi fortsat, at årsagen til utæthederne ved fugerne på ejendommen skal findes i mørtelfugernes kvalitet. Vi mener fortsat ikke, at kvaliteten af vores kundes fuger er anderledes, end hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand. Skadebegrebet er således ikke opfyldt.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler vores kunde. Vi har modtaget fotos og henvisninger til litteratur. Men en konkret vurdering af den aktuelle fugetilstand på vores kundes ejendom, har vi ikke modtaget. Vi mener derfor fortsat, at vores skadekonsulents vurdering fra besigtigelsen af forholdet er korrekt, og fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde, at dække dette. Hvis vi modtager dokumentation fra en fagmand, der dokumenterer, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på, at se på sagen igen, men på det foreliggende grundlag fastholder vi i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Ved brev af 24/8 2010 har klageren hertil bl.a. anført:

"I forhold til det af Alm. Brand anførte skal vi bemærke følgende:

- Vi er naturligvis glade for, at Alm. Brand tilsyneladende nu anerkender, at der ikke er tale om tilbageliggende fuger.

- Vi er også glade for, at Alm. Brand nu i første sætning i 3. afsnit i deres brev giver os ret i, at årsagen til utæthederne skal findes i mørtelfugernes kvalitet, som vi gennem hele klageforløbet har fremført. Man kunne ligefrem fristes til at tro, at der mangler et 'ikke' i sætningen, da indrømmelsen jo er lidt af en kovending - hidtil har årsagen iflg. Alm. Brand ikke været kvaliteten af fugerne, men byggestilen, og det er derfor lidt morsomt, at Alm. Brand nu 'fortsat' mener, at årsagen skal findes i fugernes kvalitet.

Alm. Brand efterlyser herefter dokumentation for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i forhold til fugernes kvalitet - altså om kvaliteten af vores fuger er anderledes, end hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand. Vi har derfor kontaktet en lokal murermester og bedt ham om at besigtige fugerne med henblik på at udarbejde en erklæring om fugernes tilstand.

Kopi af erklæringen vedlægges."

Af den omtalte erklæring af 23/8 2010 fra en lokal murermester fremgår bl.a.:

"Efter at være kontaktet med henblik på at besigtige ejendommen på ..., har jeg aflagt ejendommen besøg d. 23/8 2010 med henblik på at give min faglige vurdering.

Det er derfor min professionelle og konkrete vurdering, at fugernes aktuelle tilstand på den ene side samt gavl er forringet i en sådan grad, at der er behov for indgreb for at kunne opretholde husets stand. Det er tydeligt, at fugerne har været udsat for fugt eller anden faktor, der har bevirket, at fugerne smuldrer.

Dette er yderst usædvanligt, idet jeg er bekendt med, at huset kun er ca. 30 år gammelt samt det faktum, at fugerne på husets anden side og anden gavl er intakte. Dette bestyrker kun min vurdering i, at der snarest er behov for iværksættelse af en større reovering for at forhindre yderligere skade på sydfacaden og gavlen. Hvis ikke fugerne repareres snarligt, er der stor risiko for, at der trænger vand ind igennem hulmurene og de indvendige vægge, hvilket kan medføre svamp, fugt samt et usundt indeklima med høj luftfugtighed."

Ved brev af 2/9 2010 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vi vil indledningsvis bemærke, at vi på ingen måde i vores brev af 9. august 2010 har anerkendt, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vores kunde tager ord ud af en kontekst, hvorved den rette sammenhæng bliver misforstået, idet vi fortsat ikke mener, at fugerne er anderledes, end hvad der er forventeligt henset til alderen på ejendommen. Med ordet kvalitet menes også fugernes udførelse.

Det fremgår af notatet fra Murermesteren, at der skal ske en reovering af fugerne, fordi der kan trænge vand og fugt ind. Endvidere har fugerne været udsat for fugt eller anden faktor, der har bevirket, at fugerne smuldrer.

Det er fortsat vores vurdering, at der er tale om fuger, som ikke afviger fra normalen, men derimod trænger til almindelig vedligeholdelse. Der er ikke noget usædvanligt i, at fugerne i vestgavlen og sydfacaden ser værre ud end i de andre facader, da der er tale om de mest udsatte områder på ejendommen. Hvis fugerne generelt var forkert udført, ville der være skader på alle facader, dog værst i vestgavl og sydfacade på grund af udsat miljø. I stedet bekræfter notatet fra murermesteren netop, at fugerne er intakte på de øvrige områder, hvilket vi mener understøtter vores argumentation om, at fugerne ikke afviger fra normalen.

Udtalelsen fra muremesteren dokumenterer alene, at der er tale om fuger, som trænger til vedligeholdelse. Vi mener, at vedligeholdelse af fuger hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, hvorfor forholdet ikke vurderes omfattet af ejerskifteforsikringen.

Idet vi fortsat ikke mener, at der er tale om et forhold udover det forventelige henset til alder og udførelse af fugerne og fordi vedligeholdelse af fuger hører til ejendommens sædvanlige vedligehold, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi fastholder derfor vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Huset er efter det oplyste opført i 1981.

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at den af klageren konstaterede fugtindtrængen i beboelsesrummene fra husets vestgavl og sydfacade skyldes, at fugerne er utætte i visse ikke helt usædvanlige vejr-situationer.

På baggrund af de af klageren fremlagte fotos finder nævnet ikke grundlag for at betvivle, at fugerne i muren ligger mellem 5-10 mm inde bag murstenenes forkant.

7.

78.525

Da denne fugekonstruktion efter det oplyste i et hus fra 1981 ikke normalt skulle give anledning til fugtproblemer af den angivne art, finder nævnet, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor bekoste den fornødne reparation af fugerne, så fugtproblemerne bringes til ophør.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at utætheden i husets fuger i husets vestgavl og sydfacade er en dækningsberettigende skade og dække omkostningerne til reparation heraf.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson