

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 100122:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 16/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om formentlig årelang nedsivning af vand i hulmuren, som har resulteret i rådne vinduesrammer, der igen har resulteret i vandindsivning i huset jf. vores glarmester. Vores murer har oplyst, at vandindsivningen er en fejlkonstruktion ift. tidligere reparation, blandt andet fordi TB renden var for kort. Derudover har han oplyst, at der ikke var reetableret nyt murpap efter tidligere skift af muroverlæggeren.

Der har været en længere korrespondance med forsikringsselskabet, hvor vi blandt andet har videresendt billeder og tegninger fra murer.

Forsikringsselskabet har afslået at godtgøre skaden med forskellige argumenter, blandt andet at forholdet ikke var nævnt i tilstandsrapporten, (hvilket vel normalt giver mulighed for erstatning?). Forsikringsselskabet har endvidere anført, at vi ikke har sørget for vedligehold af bygningen i de godt 2 år vi har boet her og at vandet er trængt ind i mørtlen mellem murstenene. Vi har svaret, at vi løbende har udbedret de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, at vi ikke har haft en chance for at konstatere fejlen, før der er trængt vand ind i huset og vi kan supplerende bemærke, at vandindtrængen ikke ville have været noget problem, hvis der ikke havde været en fejlkonstruktion i den tidligere reparation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Hel eller delvis kompensation for udbedringer af murer og udskiftning af 2 vinduer ved glarmester"

Ankenævnet for Forsikring

2.

100122

Selskabet har i brev af 30/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF- 001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. november 2020. Police fremlægges som Bilag A og betingelserne som Bilag B

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1984 som et plan med kælder.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., som fremlægges som Bilag C

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 05. marts 2023, at

Utæt murværk. Vandet siver ind ved slagregn, løber ned inde i muren og siver ind ved vinduerne, der af den grund er svært medtagne.

og forholdet er opdaget den 06. februar 2023.

Anmeldelsen fremlægges som bilag D, inkl. foto som fremlægges som Bilag D1-D3 - medsendt tilbud fra murer fremlægges som bilag E og medsendt tilbud fra Glarmester fremlægges som bilag F

Uenighed

Ankenævnet skal tage stilling til om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen

I den forbindelse skal Ankenævnet vurdere om forholdet er en følge af reparation foretaget i tidligere ejers ejertid eller en følge af sædvanligt slid, udløb af levetid og/eller manglende vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

På baggrund af skadesanmeldelsen foretager selskabets eksterne taksator fra ... besigtigelse den 20. marts 2023 og udfærdiger herefter taksatorrapporten, som fremlægges som bilag G.

Taksatoren kan ikke konstatere opfugtning af den indvendige mur. Udvendigt konstateres, at gavlmurens fugerne ses med tidssvarende nedbrydning og begyndende mosbegroning i fugerne, samt at silikonefugerne omkring vinduerne ses at have udløbet sin levetid. Sammenfattende vurderer taksatoren, at skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klager er ikke enig i taksatorens vurdering, og fremsender således bemærkninger den 02. april 2023 med supplerende oplysning den 18. april 2023.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100122

Klager anfører i bemærkninger af 02. april 2023 – fremlægges som bilag H – at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til

2. Skaden var ikke nævnt i tilstandsrapporten.
3. Skaden består i indtrængen af vand i fugerne, der er løbet ned i midten af dobbeltmuren, hvilket har resulteret i beskadigelse af vinduerne og indtrængen af vand i huset.
4. Der henvises i afregningen til, at skaden ikke opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Vi

Selskabet er enig i, at skaden består i indtrængen af vand i fugerne, da dette fremgår af taksatorrapporten. Selskabet er dog **ikke** enig i, at der har været vandindtrængen i huset, da det af taksatorrapport fremgår at der ikke kan ses opfugtning af den indvendige mur.

Klager anfører endvidere

Vi bemærker, at skaden – altså indtrængen af vand - har bevirket skade på det øvrige forsikrede jf. pkt.4.5. idet vinduerne er blevet skadet og skal udskiftes.

Selskabet bemærker, at der ifølge tilbud fra Glarmester (bilag F) alene ses at være tale om 1 vindue. Selskabet henviser til, at der i tilstandsrapporten er oplysninger om begyndende nedbrydning i bunden af det ene vindue i vestfacaden:

3.2 Vinduer

K2

Der er begyndende nedbrydning i bunden af det ene af vinduerne på vestfacaden.

Klager anfører supplerende den 18. april 2023 – fremlægges som bilag I:

Tak for tilbagemeldingen. Vi kan tilføje, at mureren nu er i gang med at udbedre utæthederne. Han har oplyst, at der ses spor på tidligere udbedring, men at dette ikke er gjort ordentligt, da det tagpap, der skal sættes ind over vinduet for at forhindre nedsivning af vand over vinduet, ikke er sat i, som det skulle.

Selskabet er enig i, at der tidligere har været foretaget reparation af gavlmuren, da dette fremgår af taksatorrapporten. For god orden skyld bemærkes, at selskabet ikke har eller kan forholde sig til, hvorvidt tidligere reparation ikke er håndværksmæssigt korrekt udført i henhold til den bygge-lovgivning, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Den tidligere foretaget reparation kan ikke ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten være udført i sælgers ejertid fra 1992 til 2020, idet sælger oplyser benægtende på:

3.	Yder- og indervægge / skillevægge		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

På vegne af selskabet svarer [selskabets eksterne taksator] den 10. maj 2023, hvor tidligere vurdering fastholdes, idet der bl.a. henvises til, at den bygningssagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke har gjort anmærkninger om de nu konstaterede revnedannelser og utætheder i vestfacaden, hvorfor disse anses for at være opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, og at de nu konstaterede revnedannelser og utætheder i vestfacaden hører til un-

Ankenævnet for Forsikring

4.

100122

der sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse. Selskabets svar af 10. maj 2023 fremlægges som bilag J.

Herefter vender klager tilbage den 21. maj 2023 med yderligere bemærkninger inkl. foto og tegning fra mureren – bemærkninger fremlægges som bilag K, tegning som bilag K1 og foto som bilag K2-K Klager anfører:

Som tidligere nævnt har årelang nedsivning af vand i hulmuren resulteret i rådne vinduesrammer, der igen har resulteret i vandindsivning i huset jf. vores glarmester. Vores murer har oplyst, at vandindsivningen er en fejlkonstruktion ift. tidligere reparation, blandt andet fordi TB renden var for kort. Derudover har han oplyst, at der ikke var reetableret nyt murpap efter tidligere skift af muroverlæggeren. Jeg videresender billeder og tegninger fra murer i 2 særskilte mails.

For god orden skyld henvises der til det tidligere anførte herom. I forhold til det anførte om TB renden kan selskabet ikke forholde sig hertil, da udbedring er sket.

Endvidere anfører klager:

at vi efter købet af huset, har foretaget omfattende vedligeholdelse dels med udgangspunkt i de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, dels med udgangspunkt i hvad vi selv og fagfolk har kunnet konstatere.

Klager **opfordres** til at dokumentere denne vedligeholdelse, herunder dette har omfattet vinduet i vestfacaden som omtalt i tilstandsrapporten.

På vegne af selskabet svarer [selskabets eksterne taksator] den 5. juli 2023 med fastholdelse af afgørelsen, idet der henvises til, at billederne i sagen dokumenterer, at der er tale om en meget udsat facade, hvor fugerne er nedbrudte og ikke er blevet vedligeholdt – fremlægges som L

Forbehold

Idet selskabet ikke har opgjort skadesomfang, forbeholdes retten hertil, hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet henviser afskrivningstabeller samt at forsikringen ikke dækker forhold omtalt i tilstandsrapporten og almindelige vedligeholdelsesarbejde så som udkradsning og omfugning af gavlen.

Udgangspunktet må således være at alene murerarbejdet i forbindelse med utæt murværk over vindue i henhold til tilbuddet fra mureren (bilag E) i alt kr. 11.487,50 inkl. moms før afskrivning og selvrisiko kr. 5.100.

Vurdering

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager som kravstiller der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade og herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet – i hvert fald ikke på foreliggende."

Klageren har i mail af 12/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til ETU's svar af 30.8.23.

1. ETU er ikke enige i, at der har været vandindtrængen i huset, da 'det af taksatorrapporten fremgår, at der ikke kan ses opfugtning af den indvendige mur'. Det er muligvis en strid om ord,

men vandindtrængen er sket i forbindelse med selve vinduesrammerne i en sådan grad, at vandet er løbet ned af væggene på gulvet. Vi har en formodning om, at der tidligere har været vandindtrængen og vandskade af gulvet, idet gulvet virker skadet.

2. ETU anfører, at man ikke kan forholde sig til, om tidligere reparation er udført ift. den gældende byggelovgivning. Vi mener, at det væsentlige er, at reparationen ikke er udført, således, at evt. indsivende vand ledes bort fra vinduerne.

3. Selskabet bemærker, at sælger har svaret benægtende på, at reparation er udført i hans ejertid. Vi mener, at det er overvejende sandsynligt, at dette er tilfældet og at det benægtende svar må være en forglemmelse, da huset er fra 1984 og således har været ganske nyt, da sælger overtog det. Derudover har vi efter overtagelsen af huset opdaget flere forhold, som sælger ikke har gjort opmærksom på, formentlig pga. forglemmelse.

4. Klager opfordres til at dokumentere om, vores løbende vedligeholdelse har omfattet vinduerne i vestfacaden, som omtalt i tilstandsrapporten. Vi kan oplyse, at dette ikke har været tilfældet, da vi har taget udgangspunkt i tilstandsrapporten i prioriteret rækkefølge og at vi først er blevet klar over den mangelfulde reetablering af murpap over vinduerne, da der kom vandindtrængen. Op-muring af hele gavlen vil således nu være en topprioritet.

5. Vi er enige med ETU i, at det alene gælder murarbejdet i forbindelse med utæt murværk over vinduer. Vi har tidligere skrevet til ETU, at vi søger helt eller delvis erstatning for udskiftning af vinduer og murerarbejde i denne forbindelse.

Afslutningsvis skal bemærkes, at vi ikke anfægter at fugerne i vestmuren er præget af tiden, men vi fastholder, at der ikke ville have været vandindtrængen og dermed ødelagte vinduer, hvis den tidligere reparation havde været udført korrekt.

Det skal desuden bemærkes, at taxator kun har vurderet skaderne, inden mureren gik i gang og således ikke har besigtiget fejlkonstruktionen ift. tidligere reparation, hvorfor vi efterfølgende har fremsendt billeder og tegning fra murer til ETU."

Selskabet har i brev af 2/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Vandindtrængen

Klager anfører, at vandindtrængen er sket i forbindelse med selve vinduesrammerne i en sådan grad, at vandet er løbet ned af væggene på gulvet.

Ved taksatorens besigtigelse blev der konstateret:

Ved besigtigelsen forevises to vinduer i gavle mod vest med fugtindtrængning. Malingen ses revnet på nogle af de lodrette karmstykker. Den indvendige mur ses ikke opfugtet over vinduerne.

Ved gennemgang udvendigt af de to sydvestvendte gavle, ses fugerne fremtrædende med revner og områder med tidligere reparationer. Der ses tidssvarende nedbrydning af fugerne og begyndende mosbegroning i fugerne. Silikonefugerne omkring vinduerne ses at have udløbet sin levetid.

Selskabet henviser til, at der af tilstandsrapporten fremgår:

3.2 Vinduer

K2

Der er begyndende nedbrydning i bunden af det ene af vinduerne på vestfacaden.

Tidligere reparation

Klager anfører, at det væsentlige er, at reparationen ikke er udført således at evt. indsvivende vand ledes bort fra vinduerne.

Ved taksatorens besigtigelse blev der konstateret:

Ved besigtigelsen forevises to vinduer i gavle mod vest med fugtindtrængning. Malingen ses revnet på nogle af de lodrette karmstykker. Den indvendige mur ses ikke opfugtet over vinduerne.

Ved gennemgang udvendigt af de to sydvestvendte gavle, ses fugerne fremtrædende med revner og områder med tidligere reparationer. Der ses tidssvarende nedbrydning af fugerne og begyndende mosbegrøning i fugerne. Silikonefugerne omkring vinduerne ses at have udløbet sin levetid.

Det skal for god orden skyld præciseres, at tidligere reparation angår fugerne og ikke en egentlig reparation af gavlmuren med udskiftning af mursten. Foto i taksatorrapporten indikerer heller ikke, at der er sket reparation med udskiftning af mursten.

Klager anfører, at selskabets taksator ikke har haft mulighed for at besigtigede fejlkonstruktionen ift. tidligere reparation forud for udbedringen.

Som tidligere anført, har selskabet af sammen grund ikke forholdt sig til, hvorvidt der er tale om en fejlkonstruktion udført i henhold til den byggelovgivning, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Klager anfører, at tidligere reparationer er udført i sælgers ejertid – uagtet sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om ikke at have kendskab til at være udført reparationer.

Selskabet henholder sig til sælgers oplysninger i tilstandsrapport, da sælger er forpligtet til loyalt at oplyse om forhold, som sælger har kendskab til.

Hvis klager mener, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, er dette et forhold mellem klager som køber og sælger.

Vedligeholdelse

Klager har oplyst, at løbende vedligeholdelse ikke har omfattet vinduerne på vestfacaden – uagtet K2 anmærkning i tilstandsrapporten.

Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K2

Skadesomfang

Selskabet har noteret, at klager alene gør krav på dækning af murerarbejdet i forbindelse med utæt murværk over vindue i henhold til tilbuddet fra mureren (bilag E) i alt kr. 11.487,50 inkl. moms før afskrivning og selvrisko kr. 5.100.

Derudover gør klager krav på helt eller delvis erstatning for udskiftning af vinduet – i henhold til tilbuddet fra [glarmester]. Selskabet henviser til tilstandsrapporten, hvoraf fremgår:

3.2 Vinduer

K2

Der er begyndene nedbrydning i bunden af det ene af vinduerne på vestfacaden.

Allerede derfor kan selskabet ikke tilbyde dækning for udskiftning af dette vindue, og klager har ifølge eget udsagn heller ikke iværksat nogen form for vedligeholdelse som følge af denne anmærkning.

Sammenfattende

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at vandindtrængen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Vandindtrængen er forårsaget af aldersbetingende slid og udløb af levetid. Klager erkender, at fugerne i vestmuren er præget af tiden."

Til dette har klageren fremsendt mail af 4/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har ikke bemærkninger til ETU's svar af 3.10.23 eller yderligere bemærkninger til sagen. Vi fastholder, at vandindsivning ville være undgået, hvis der ikke havde været en fejlkonstruktion ift. tidligere reparation (hvor TB renden var for kort og der ikke var reetableret murpap efter tidligere skift af muroverlæggeren)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/3 2020 fremgår bl.a.:

"3. Vinduer og døre

....

3.2 Vinduer K2

Der er begyndene nedbrydning i bunden af det ene af vinduerne på vestfacaden."

Af skadesanmeldelse af 5/3 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket
Stueetage, dagligstue og værelse

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Utæt murværk. Vandet siver ind ved slagregn, løber ned inde i muren og siver ind ved vinduerne, der af den grund er svært medtagne.

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har konsulteret tømrer, murer og glarmester, der alle bekræfter ovenstående og kan se, at det ikke er en ny skade, men noget der har stået på længe før vores overtagelse af huset og nu er blevet tydeligere, fordi vandet har ødelagt træværket i vinduerne. Der vedhæftes tilbud fra murer og

glarmester samt billeder. Det skal bemærkes, at det er drøftet, om det vil være tilstrækkeligt med murerarbejde over vinduerne (skinner, der afleder vandet, der siver ned), men at dette i det lange løb formentlig ikke vil være tilfældet."

Af selskabets taksatorrapport af 27/3 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1: Vand løber ind i væggen og ned ved vinduer

Generelt om huset:

Huset opført i 1984, fremtræder med aldersvarende slid og ælde på de originale bygningsdele

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Vand løber ind i væggen og ned ved vinduer

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen forevises to vinduer i gavle mod vest med fugtindtrængning. Malingen ses revnet på nogle af de lodrette karmstykker. Den indvendige mur ses ikke opfugtet over vinduerne. Ved gennemgang udvendigt af de to sydvestvendte gavle, ses fugerne fremtrædende med revner og områder med tidligere reparationer. Der ses tidssvarende nedbrydning af fugerne og begyndende mosbegroning i fugerne. Silikonefugerne omkring vinduerne ses at have udløbet sin levetid.

Vurdering:

På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at begge de to sydvestvendte gavle trænger til vedligeholdelse. Facaderne er uden tagudhæng til at beskytte for vejrlig, hvilket gør, at fugerne bliver hurtigere slidt. Fugerne fremtræder aldersbetingende slid og med nedbrydning, som følge af vejrliget. De sydvestvendte gavle er udsat for store temperatursvingninger, som følge af solens

opvarmning af begge gavle og afkøling når solen er gået ned. Fugt-, vind- og temperatur svingninger har nedbrudt de ubeskyttede fuger, med nedbrydning og revner til følge.

Da der ikke er noteret noget om facaderne i tilstandsrapporten, har den bygningsagkyndige vurderet, at facaderne ikke adskiller sig fra tilsvarende facader fra 1984.

Der ses ikke samme nedbrydning på de facader, der ikke på samme måde er udsat for vejrliget.

Det vurderes, at der er tale om almindelige vedligeholdelse af de næsten 40 år gamle fuger.

På baggrund af de oplysninger, vi har til rådighed, ses forholdet ikke at opfylde skadebegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 og 3.2.

Desuden henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 4.5 forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde eller manglende vedligeholdelse, er ikke dækket af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, 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. 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.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1984 – den 1/11 2020. Klageren anmeldte den 5/3 2023, at "vandet siver ind ved slagregn, løber ned inde i muren og siver ind ved vinduerne, der af den grund er svært medtagne". Klageren ønsker, at selskabet dækker "hel eller delvis kompensation for udbedringer af murer og udskiftning af 2 vinduer ved glarmester".

Klageren har oplyst, at "sagen drejer sig om formentlig årelang nedsivning af vand i hulmuren, som har resulteret i rådne vinduesrammer, der igen har resulteret i vandindsivning i huset jf. vores glarmester". Klageren har anført, at mureren har oplyst, at "vandindsivningen er en fejlkonstruktion ift. tidligere reparation, blandt andet fordi TB-renden var for kort", og at der herudover ikke var reetableret nyt murpap efter tidligere skift af muroverlæggeren. Klageren har anført, at der ikke har været nogen chance for at konstatere fejlen, før der trængte vand ind i huset, og at der ikke ville have været noget problem, hvis der ikke havde været en fejlkonstruktion i den tidligere reparation.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at vandindtrængningen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at vandindtrængen er forårsaget af aldersbetinget slid og udløb af levetid. Hvad angår, at klageren har anført – at det væsentligste er, at reparationen ikke er udført så eventuelt indsivende vand ledes bort fra vinduerne – har selskabet anført, at tidligere reparation angår fugerne og ikke en egentlig reparation af gavlmuren med udskiftning af mursten. Selskabet har påpeget, at fotografierne i taksatorrapporten heller ikke indikerer, at der er sket reparation med udskiftning af mursten.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 5/3 2023, at der er konstateret "utæt murværk. Vandet siver ind ved slagregn, løber ned inde i muren og siver ind ved vinduerne, der af den grund er svært medtagne. **Evt. udtalelse fra håndværker** Vi har konsulteret tømrer, murer og glarmester, der alle bekræfter ovenstående og kan se, at det ikke er en ny skade, men noget der har stået på længe før vores overtagelse af huset og nu er blevet tydeligere, fordi vandet har ødelagt træværket i vinduerne".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 27/3 2023: " Beskrivelse: Ved besigtigelsen forevises to vinduer i gavle mod vest med fugtindtrængning. Malingen ses revnet på nogle af de lodrette karmstykker. Den indvendige mur ses ikke opfugtet over vinduerne. Ved gennemgang udvendigt af de to sydvestvendte gavle, ses fugerne fremtrædende med revner og områder

med tidligere reparationer. Der ses tidssvarende nedbrydning af fugerne og begyndende mosbegroning i fugerne. Silikonefugerne omkring vinduerne ses at have udløbet sin levetid. Vurdering: På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at begge de to sydvestvendte gavle trænger til vedligeholdelse. Facaderne er uden tagudhæng til at beskytte for vejrlig, hvilket gør, at fugerne bliver hurtigere slidt. Fugerne fremtræder aldersbetingende slid og med nedbrydning, som følge af vejrliget. De sydvestvendte gavle er udsat for store temperatursvingninger, som følge af solens opvarmning af begge gavle og afkøling når solen er gået ned. Fugt-, vind- og temperatur svingninger har nedbrudt de ubeskyttede fuger, med nedbrydning og revner til følge. Da der ikke er noteret noget om facaderne i tilstandsrapporten, har den bygnings sagkyndige vurderet, at facaderne ikke adskiller sig fra tilsvarende facader fra 1984. Der ses ikke samme nedbrydning på de facader, der ikke på samme måde er udsat for vejrliget. Det vurderes, at der er tale om almindelige vedligeholdelse af de næsten 40 år gamle fuger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens to vinduer mod vest – herunder at vandindsivning skyldes en fejlkonstruktion i forbindelse med en tidligere reparation, hvor TB-renden var for kort, og at der ikke var etableret nyt murpap efter tidligere skift af muroverlæggeren – der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2020, anmeldte forholdet den 5/3 2023, og at selskabets eksterne taksator har vurderet, at

Ankenævnet for Forsikring

12.

100122

årsagen til, at der er sket fugtskader på de to vinduer, er nedbrudte fuger, og at "der er tale om almindelige vedligeholdelse af de næsten 40 år gamle fuger". Nævnet har herunder lagt vægt på oplysningerne om, at silikonefugerne omkring vinduerne ses at have udløbet deres levetid.

Hvad angår det ene vindue, har nævnet også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.2, at "der er begyndene nedbrydning i bunden af det ene af vinduerne på vestfacaden". Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade. Nævnet bemærker, at klageren i sit indlæg af 12/9 2023 har oplyst, at klageren ikke i sin ejertid har vedligeholdt vinduerne i vestfacaden.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand