

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 101059:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har en østvendt gavl hvor fuger og mursten henholdsvis revner og skaller af, og der er tydelige fugt skader indvendigt. Hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten, der er kun nævnt den vestvendte gavl.

Rapporten fra en konsulent siger at det kan tørres ud, dog måler han forhøjet fugt udvendigt midt i en tørkeperiode.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne opnå at de dækker udskiftning af fuger, det er det eneste der kan gøres, har jeg fået af vide fra fagfolk."

Selskabet har den 7/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører murværket på den østvendte gavl, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring, da der er opstået udfaldne fuger og afskalninger på mursten. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 4. januar 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. juni 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 16. maj 2023 anmelder klager, at mursten skaller af og fuger falder ud i et område på den østvendte gavl. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 6. juni 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 28. august 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 23. oktober 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af fuger på den østvendte gavl.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 4. januar 2022 var forhold ved murværket på den østvendte gavl, 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 gult murstenshus fra 1974 udført med hulmur. Formur er udført i gule cellsten med fuger. Bagmur er udført i mursten også og påført væv og maling.

Ved besigtigelsen konstaterer besigtigelseskonsulenten, at der er løse og porøse fuger i murværket under vindue i gavl mod øst. Omfanget er cirka 1-2 m², og der ses afskalninger af mursten også.

Indvendigt kan der nederst på væggen måles lidt salpeterudtræk og forhøjede fugtniveauer lokalt på væggen. Der kan ikke konstateres nedbrud i fodlister eller gulvbelægning.

I tilstandsrapporten er det anmærket med gult hus på den vestlige gavl (modsat den gavl, som er anmeldt), at der ses afskallede mursten samt generelt forvitring af murværk med fugeskader og løse fuger.

Der ses typisk små svindrevner fra brændingen af cellestenene, hvilket gør, at det er muligt for fugt at trænge ind i murværkets overflade og celler med frostskafer til følge ved især gule cellsten. Derudover skal murværk og fuger løbende vedligeholdes, og at den normale levetid for denne type murværk er 40 år, inden det kan forventes at skulle udskiftes helt. Mail fra besigtigelseskonsulent med vurdering af murværk fremlægges som bilag D.

Murværket på klagers ejendom adskiller sig dermed ikke fra sædvanlige murværker af samme type og alder som klagers, og der er ikke noget usædvanligt i, at der med tiden vil være udfaldne fuger og afskalninger på cellestenene.

De udfaldne fuger er konstateret godt halvandet år efter overtagelsestidspunktet, og det vurderes,

Ankenævnet for Forsikring

3.

101059

at fugerne har været intakte og uden nævneværdige afskalninger på overtagelsestidspunktet. Der har derfor ikke været aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på murværket på overtagelsestidspunktet, og forholdet bør derfor afvises i henhold til pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Klager har derudover ikke påvist, at de skader der er sket på ejendommen, herunder opfugtningen af væggen indvendigt på ejendommen, ikke ville være sket, såfremt klager havde iagttaget sin almindelige vedligeholdelsespligt af murværket særlig henset til alderen på ejendommen og valg af sten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 11/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"En info der er nu skiftet 38 mursten fordelt over hele gavlen, væggen er løbende vedligeholdet det kan ses på fuge farve som er forskellig, der er dags dato 11-03-2024 brugt 25 timer + materialer, på at rette op på problemet, og arbejdet er ikke færdig."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/6 2023:

"Anmeldt forhold omhandler:

Mursten skaller af, fuger falder ud, fugt på inderside af mure, maling skaller af sydvendt gavl.

Konklusion

Løse/porøse fuger har medført forhøjet fugtindhold i murværk (cellesten) under vindue, hvilket har medført afskalninger i mursten.

Omfanget er ca. 1-2 m2 og er primært under vindue i østvendt gavl og ikke i syd gavl som FT beskriver. Indvendig væg i hulmur er udført med lecablokke og har let forhøjet fugtindhold i området for afskalninger og der ses mindre udbloomstring i puds ved gulv."

Det fremgår af mail af 6/3 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent:

"Er det usædvanligt, at der ses områder med løse og udfaldne fuger og/eller frostsprængninger på murværk af gule mursten fra en ejendom fra 1974?

I den gule celle sten som er anvendt her, ses der typisk små svindrevner fra brændingen, og samtidig indeholder den anvendte ler typisk mange kalkspringere. Begge dele gør det muligt for fugt at trænge i murværkets overflade og celler, så frostskafer i både sten og fuger som de aktuelle opstår.

- Er der en klar årsagssammenhæng mellem de forhøjede fugtniveauer indvendigt på væggen og de udfaldne fuger udvendigt?

Jo flere skader og mulighed for vandindtrængning der er på facaden, jo mere fugt vil bevæge sig ned gennem isoleringen og også fugte bagmuren op.

I tilfældet her hvor opfugtning ses under gavlvinduet, ser jeg dog også en potentiel mulighed for at vinduesfuge og manglende tæthed i eller ved den meget fremragende sålbænk kan bidrage til fugt nedtrængning. Dette er ikke muligt at afgøre ud fra eksisterende billedmateriale.

Skulle der være utæthed i sålbænk, vil det dog kunne løses og sikres ved at nedtage eksisterende sålbænk, indlægge op bukket pap under sålbænk og mure sålbænk på ny. (Estimeret 3.000 kr.)

- Hvor ofte skal fuger vedligeholdes på et hus som dette?

Principielt skal fuger og murværk løbende vedligeholdes. Levetidstabel (udarbejdet af Aalborg universitet - levetider.dk) for denne type murværk og fuger siger at fugerne har en levetid på 40 år inden de kan forventes at skulle udskiftes helt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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

...

4.6

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.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1974, den 4/1 2022. Han anmeldte den 16/5 2023, at mursten skaller af og fuger falder ud i et område på den østvendte gavl. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udskiftning af alle fuger i gavlen.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om et dækningsberettigende skadestilfælde. Selskabet har anført, at det pågældende murværks fuger skal løbende vedligeholdes, og at den normale levetid for fugerne er 40 år. Selskabet har anført, at de udfaldne fuger er konstateret halvandet år efter overtagelse, og at det derfor vurderes, at fugerne var intakte på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at de skader der er sket på ejendommen, herunder opfugtningen af væggen indvendigt på ejendommen, ikke ville være sket, såfremt klageren havde iagttaget sin almindelige vedligeholdelsespligt af murværket.

Klageren har anført, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at selskabets taksator målte forhøjet fugt i muren, selvom målingen blev foretaget midt i en tørkeperiode.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/6 2023: "Løse/porøse fuger har medført forhøjet fugtindhold i murværk (cellesten) under vindue, hvilket har medført afskalninger i mursten. Omfanget er ca. 1-2 m² og er primært under vindue i østvendt gavl og ikke i syd gavl som FT beskriver. Indvendig væg i hulmur er udført med lecablokke og har let forhøjet fugtindhold i området for afskalninger og der ses mindre udblomstring i puds ved gulv".

Det fremgår af mail af 6/3 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent: "I den gule celle sten som er anvendt her, ses der typisk små svindrevner fra brændingen, og samtidig indeholder den anvendte ler typisk mange kalkspringere. Begge dele gør det muligt for fugt at trænge i murværkets overflade og celler, så frostskafer i både sten og fuger som de aktuelle opstår. ... Jo flere skader og mulighed for vandindtrængning der er på facaden, jo mere fugt vil bevæge sig ned gennem isoleringen og også fugte bagmuren op. I tilfældet her hvor opfugtning ses under gavlvinduet, ser jeg dog også en potentiel mulighed for at vinduesfuge og manglende tæthed i eller ved den meget fremragende sålbænk kan bidrage til fugt nedtrængning. Dette er ikke muligt at afgøre ud fra eksisterende billedmateriale. ... Principielt skal fuger og murværk løbende

vedligeholdes. Levetidstabel ... for denne type murværk og fuger siger at fugerne har en levetid på 40 år inden de kan forventes at skulle udskiftes helt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker "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." eller "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktions eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er 50 år gammel, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af udvendigt murværk, herunder fugerne gennem årene er foretaget optimalt, og at der efter nævnets opfattelse påhviler facader som den pågældende en ikke ubetydelig latent vedligeholdelsesbyrde. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet finder videre, at det må lægges til grund, at det konstaterede forhøjede fugtniveau skyldes den manglende vedligeholdelse af ejendommens fuger.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at revnernes omfang og forløb på overtagelsestidspunktet har svækket murens funktion eller holdbarhed.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

101059

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck