

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101291:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi oplever i november 2023 vand som drypper ind over vindue i facaden mod øst i vores villa på ... I følge murermester og entreprenør, [byggesagkyndig], er vandindtrængen forårsaget af en jerndrager over vinduet som gennem årene er rustet og dermed har udvidet sig og skubber til murstenene så revner i facaden opstår. En typisk skade som ofte ses på muremestervillaer fra 50'erne pga datidens byggestil.

Vi mener at denne skade har været til stede allerede da vi overtog huset 1 dec 2015 og dermed en skade som Domus forsikring bør dække. I tilstandsrapporten nævnes der ingen revner på facaden, blot meldes der om 'løst puds'. Dog viser fotos fra juni 2016 tydeligt at der er tale om alvorlige revner og ikke blot løst puds. Revner som ifølge [byggesagkyndig] er karakteristiske som konsekvens af rust i jerndrager.

Vores argument er at disse revner er så omfattende i juni 2016, at den rustne jerndrager må have været til stede på overtagelsestidspunktet 1 nov 2015. Dette mener Domus dog ikke kan være tilfældet og beder om yderligere bevis. De mener at revnerne er forårsaget af manglende vedligehold fra vores side og beder om flere beviser for at revner af konstruktiv betydning var til stede på overtagelsestidspunktet.

Senere har vi tilføjet et foto til sagen som tydeligt viser en revne omkring vinduet. Dette foto er taget før overtagelsen af huset i sommeren 2015. Med disse beviser og rapporten fra [byggesagkyndig] mener vi at det er tydeligt at den skjulte skade (rusten jerndrager) var til stede på overtagelsestidspunktet, da revner forårsaget af denne var til stede allerede da vi overtog huset. Denne

Ankenævnet for Forsikring

2.

101291

information er fremsendt til Domus dd. Vi forventer dog igen en afvisning af sagen og opretter derfor nu sagen hos jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Domus forsikring skal dække reparation af skader på vores facade forårsaget af skjulte fejl (rust i jerndrager)."

Selskabets advokat har den 15/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Klagerne overtog ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag den 1. december 2015.

Som sagens **bilag A** fremlægges salgsopstilling for købet medens som sagens **bilag B** fremlægges købsaftalen.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos daværende Qudos Insurance A/S.

I forbindelse med at dette forsikringsselskab blev erklæret konkurs i december måned 2018 tegnede klagerne efterfølgende restperiode for ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag C**.

I november måned 2023 anmeldte klagerne, at de havde konstateret vandindtrængen over vindue i facade (facade mod vej der er pudset) og i anledning heraf fremsendtes til klagerne mail af 7. december 2023, der fremlægges som sagens **bilag D**.

Efterfølgende mailkorrespondance fra januar til marts måned 2024 fremlægges som sagens **bilag E**.

Af mailkorrespondancen fremlagt som sagens bilag E er indsat relevante uddrag af den tilstandsrapport som klagerne fik udleveret forud for købet, og hvori med hensyn til facaden / gavlen med karakteren K1 er anmærket, at der er stedvis mindre skåret sten i murværket, og mod vejen – øst er der revnet puds på ydermuren.

ii. Retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at bevise, at der pr. overtagelsesdagen den 1. december 2015 forelå en retlig relevant skade.

Forsikringsbetingelserne er fremlagt som en del af sagens bilag C, og heraf fremgår med hensyn til skadesbegrebet, under punkt 4, blandt andet følgende:

...

I tilstandsrapporten som klagerne modtog forud for købet af ejendommen, var med hensyn til den af sagen omhandlede facade, der er pudset med karakteren K1 anmærket, at der var revner i puds på ydermuren.

Det er almindelig kendt, og også antaget af ankenævnspraksis, at pudsede facadekonstruktioner, herunder pudsede facadekonstruktioner som den af sagen uden udhæng er særligt vedligeholdelseskrævende, og vedligeholder man ikke løbende sådanne facader kan en K1 anmærkning udvikle sig ad år til egentlig vandindtrængen.

I nærværende sag er der tale om, at klagerne konstaterer vandindtrængen cirka 8 år efter overtagelsesdagen.

Det er udokumenteret, at facaden har været vedligeholdt i den mellemliggende periode på 8 år.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke af klagerne ført bevis for, at der på overtagestidspunktet forelå nærliggende risiko for skade, dermed at der på overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade, også når henses til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Derudover bemærkes, at der konkret med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten punkt 2.1, i policen fremlagt som sagens bilag C, er taget et policeforbehold, hvorfor der ej heller med henvisning hertil er dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er stedvis mindre skårede sten i murværket, og mod vejen/øst er der revnet puds på ydermuren.

Note: Skaderne er af mindre omfang."

Af notat af 4/3 2024 fra en byggesagkyndig rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1 Tilstand

Besigtigelse af tilbygningen som ligger på ... Tilbygningen ligger øst for boligen og vender mod ... Den anvendes i dag som ...

Boligen og tilbygningen er fra 1950. Facader er opført i teglsten og har en tykkelse på 30 cm, hvoraf de 5 cm er hulmur.

Facader på tilbygningen mod nord og syd står i blankt murværk og har mindre sætningsrevner, nogen af dem er tidligere udbedret.

Østfacade mod vej som fremstår pudset og med revner flere steder. Både på langs og skråt krydsende fra vindues overligger og op mod tag.

Revner i facade over det store vinduesparti som er 4 m bred, er meget store. Det har i den seneste periode med meget regnvejr, hvor vinden står i øst kommet vand ind i bygningen ved vindues overligger omkring karmtræet.

Overligger over vindue er udført med 2 stk. UNP 140 mm jerndrager som er indemuret i cement mørtel, som er typisk for byggeperioden. Størrelse på drager er fundet ved de gamle originale tegninger. Se billede nedenfor.

...

Udsnit af gl tegning med angivet størrelse på ståldrager.

Revner ved overliggere på døre og vinduer opstår typisk, fordi tegloverliggerens armering og jerndragerne ruste. Når jern ruste, udvider det sig og fylder ca. tre gange så meget. Resultatet er, at murværket trykkes ud, og der opstår revner. I visse tilfælde ses også udskudte mursten.

Første tegn på rust i armeringsjern er en tynd revne over tegloverliggeren. Rust i en jerndrager over vinduet har skubbet murværket ud.

Årsagen til problemet er, at vandet, der løber ned ad facaden, via fugerne finder vej ind til overliggerens armering eller slagregn, dvs. regnvand der af vinden presses ind i murstenene. Med tiden vil jernet begynde at ruste, hvilket gør, at det udvider sig. Når ståldrageren udvider sig, presser den på murværket, som så begynder at revne. Revnerne gør, at der kommer mere vand til ståldrageren, som så ruste yderligere.

Når der er større revner over vinduer og døre, bør det undersøges, hvad der er galt og få skaderne udbedret hurtigt. Bliver skaderne ikke udbedret i tide, vil de med tiden forværres. I værste fald kan det risikere, at der opstår følgeskader på et større område af husets facade.

I dette tilfælde er det tydeligt at jerndrager rustet og skubber på murværk som danner revner i facaden. Se billede nedenfor. Revner fortsætter skråt op mod taget, da det er det svageste punkt i murværket på facaden.

...

2 Udbedringsforslag

Revner ved overliggere kan ikke repareres ved blot at udskifte de revnede fuger. Hvis du nøjes med at reparere fugerne, vil problemet opstå igen efter kort tid.

Hvis du skal sikre dig, at revnerne ikke kommer igen, er det vigtigt, at du udbedrer skaden helt. Det vil sige, at rustangrebet i overliggeren skal fjernes helt.

Revner ved jerndragere kan derimod godt udbedres, hvis drageren ikke er gennemtæret. Er jerndrageren derimod gennemtæret, er der ikke andet at gøre end at udskifte den.

...

Er rusten fremskreden på jerndrager er der ikke anden udvej end at udskifte den helt.

Revner ved en jerndrager udbedres ved i første omgang at blotlægge selve jerndrageren. Murstenen hugges ud, typisk udefra, ind til jerndragerne.

Ved et begrænset rustangreb kan rusten fjernes enten manuelt eller med en stålbørste. De fleste angreb er ikke så alvorlige, at der skal mere til.

Efter rusten er fjernet forsegles jerndragerens overflade med en dertil egnet maling. Arbejdet afsluttes ved at reetablere murværket omkring overliggeren.

Det er en rigtig god idé at mure op med en cementmørtel C100/400, da en kalkmørtel vil få jernet til at ruste.

Revne fuger i facaden skal skæres ud og der ilægges 2 stk. Ø6 rustfri tentorstål med længde på min. 300 mm. Dette udføres pr. 3 skifte i højden (20 cm). Fuger lukkes igen med cementmørtel KC35/65/650.

Når cementmørtel er udtørret efter 28 dage, kan facaden males igen."

Af police af 16/7 2019 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.16, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

...

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten,

har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1952 og overtaget af klageren den 1/12 2015. I november 2023 anmeldte klageren vandindtrængning over vindue i facaden mod øst som følge af rustne jerndragere, som havde medført udvidelse og revnedannelse i den ydre del af væggen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække reparation af skader på facade forårsaget af skjulte fejl – rust i jerndragere. Klageren har anført, at de rustne jerndragere var til stede på overtagelsestidspunktet, idet revner forårsaget heraf var til stede allerede, da hun overtog huset. I tilstandsrapporten nævnes der ingen revner på facaden, blot meldes der om "løst puds". Dog viser fotografier fra juni 2016 tydeligt, at der er tale om alvorlige revner og ikke blot løst puds. Revner som ifølge klagerens byggesagkyndige er karakteristiske som konsekvens af rust i jerndrager. Revnerne var så omfattende i juni 2016, at de rustne jerndragere må have været til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at fremlagt fotografi taget før overtagelsen tydeligt viser en revne omkring vinduet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå nærliggende risiko for skade, også når henses til beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 2.1. Selskabet har anført, at det er almindelig kendt, at pudsede facadekonstruktioner – herunder pudsede facadekonstruktioner som den af sagen uden udhæng – er særligt vedligeholdelseskrævende, og vedligeholder man ikke løbende sådanne facader, kan en K1-anmærkning udvikle sig ad år til egentlig vandindtrængning. Selskabet har anført, at der

konkret med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 2.1 er taget et policeforbehold, hvorfor der ej heller med henvisning hertil er dækning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af notat af 4/3 2024 fra en byggesagkyndig rekvireret af klageren, at "Facader er opført i teglsten og har en tykkelse på 30 cm, hvoraf de 5 cm er hulmur. Facader på tilbygningen mod nord og syd står i blankt murværk og har mindre sætningsrevner, nogen af dem er tidligere udbedret. Østfacade mod vej som fremstår pudset og med revner flere steder. Både på langs og skråt krydsende fra vindues overligger og op mod tag. Revner i facade over det store vinduesparti som er 4 m bred, er meget store. Det har i den seneste periode med meget regnvejr, hvor vinden står i øst kommet vand ind i bygningen ved vindues overligger omkring karmtræet. Overligger over vindue er udført med 2 stk. UNP 140 mm jerndrager som er inde muret i cement mørtel, som er typisk for byggeperioden. Størrelse på drager er fundet ved de gamle originale tegninger. ... Revner ved overligger på døre og vinduer opstår typisk, fordi tegloverliggerens armering og jerndragerne ruste. Når jern ruste, udvider det sig og fylder ca. tre gange så meget. Resultatet er, at murværket trykkes ud, og der opstår revner. I visse tilfælde ses også udskudte mursten. Første tegn på rust i armeringsjern er en tynd revne over tegloverliggeren. Rust i en jerndrager over vinduet har skubbet murværket ud. Årsagen til problemet er, at vandet, der løber ned ad facaden, via fugerne finder vej ind til overliggerens armering eller slagregn, dvs. regnvand der af vinden presses ind i murstenene. Med tiden vil jernet begynde at ruste, hvilket gør, at det udvider sig. Når ståldrageren udvider sig, presser den på murværket, som så begynder at revne. Revnerne gør, at der kommer mere vand til ståldrageren, som så ruste yderligere. Når der er større revner over vinduer og døre, bør det undersøges, hvad der er galt og få skaderne udbedret hurtigt. Bliver skaderne ikke udbedret i tide, vil de med tiden forværres. I værste fald kan det risikere, at der opstår følgeskader på et større område af husets facade. I dette tilfælde er det tydeligt at jerndrager ruste og skubber på murværk som danner revner i facaden. ... Revner fortsætter skråt op mod taget, da det er det svageste punkt i murværket på facaden".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1, at "Der er stedvis mindre skårede sten i murværket, og mod vejen/øst er der revnet puds på ydermuren. Note: Skaderne er af mindre omfang".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved jerndragere og murværk i øvrigt, som 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 ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at ejendommen er opført i strid med datidens byggeskik. Det fremgår af notat af 4/3 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at "Overligger over vindue er udført med 2 stk. UNP 140 mm jerndrager som er indemuret i cement mørtel, som er typisk for byggeperioden".

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det tidligere var almindeligt at anvende ikke rustbeskyttede jerndragere i murværk, at det derfor er en forventelig proces, at jerndragerne over tid ruste, og at udbedring derfor ud fra en byggeteknisk betragtning må anses som forventelig vedligeholdelse. Nævnet har også lagt vægt på, at processen kan bremses eller forsinkes ved en omhyggelig vedligeholdelse af facaden. Det fremgår af notat 4/3 2024, at "Revnerne gør, at der kommer mere vand til ståldrageren, som så ruste yderligere. Når der er større revner over vinduer og døre, bør det undersøges, hvad der er galt og få skaderne udbedret hurtigt. Bliver skaderne ikke udbedret i tide, vil de med tiden forværres. I værste fald kan det risikere, at der opstår følgeskader på et større område af husets facade".

Ankenævnet for Forsikring

9.

101291

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt næsten 8 år efter overtagelsestidspunktet, og at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1, at der mod vejen/øst er revnet puds på ydermuren, hvorfor klageren allerede på overtagelsestidspunktet var bekendt med vedligeholdelsesbehovet.

Nævnet henviser til nævnets tidligere afgørelser i sagerne 85285, 91108, 95530 og 99986.

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