

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 101401:

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 23/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"På overtagelsesdagen d. 22.03.2023 konstaterer jeg at det drypper ind ved lysningspladen i vindue på 1. sal. D. 22.02.23 retter jeg derfor telefonisk henvendelse til ejerskifteforsikringen. Her er svaret, at jeg selv må forsøge at stoppe vandindtrængning for egen regning, og at jeg herefter online kan anmelde skaden, hvorefter ejerskifteforsikringen vil vurdere om jeg er dækket.

Herefter kommer en periode på flere måneder hvor det ikke regner meget, og jeg kan derfor ikke konstatere hvorfor der kommer vand ind i beboelsen.

I juli-august 2023 konstaterer jeg, at der nu igen trænger vand ind i huset på både 1. sal og i stueplan ved vinduer. Derfor anmelder jeg i august 2023 skaden til ejerskifteforsikringen.

Efterfølgende sender Dansk Boligforsikring deres konsulent ... for at besigtige facaden. Hertil bør det nævnes, at konsulentens besigtiger facaden hvor det er højsommer, meget tørt og det ikke har regnet igennem en længere periode. Konsulenten kan ikke måle ophøjet fugt i facaden andet end i sokkel. Konsulenten oplyser mig ej heller om, hvad han mener at der er skyld i vandindtrængningen.

Kort tid efter retter konsulenten telefonisk henvendelse til mig, hvor han beder mig indhente tilbud ift. udbedring af skader - dette på trods af at jeg ikke selv kender skadens omfang og Dansk Boligforsikring heller ikke henviser til, hvad de mener der bør laves/indhentes tilbud på.

I forbindelse med indhentningen af tilbud besigtiger 2 murere min facade, uden at de forinden ved hvad de skal give tilbud på.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101401

De kan ikke se hvor på/i facaden vandindtrængningen sker og forholder sig derfor til, at vandindtrængningen i beboelsen som det første skal stoppes. Men ved besigtigelsen opdager begge murere uafhængigt af hinanden, at facaden tidligere er blevet imprægneret med en ikke diffusionsåben imprægnering, hvortil de mener at der er en ny og større skade på facaden - facaden er ødelagt, og dette bør jeg iflg. murere anmelde til ejerskifteforsikringen, hvilket jeg efterfølgende gjorde ejerskifteforsikringen opmærksom på. Ejerskifteforsikringen misforstår i første omgang min henvendelse, og henviser til, at vandindtrængningen i facaden ikke skyldes imprægneringen.

Da jeg efterfølgende sender intern klage til Dansk Boligforsikrings klageafdeling oplyser jeg, at jeg henviser til at vandindtrængningen i facaden ikke skyldes imprægneringen, men at når vandindtrængningen i facaden sker/er sket, så er fejlprægneringen skyld i, at vandet ikke kan komme ud af facaden igen og der opstår dermed risiko for fugtskader og frostsprængninger.

Vandindtrængningen sker nu og tidligere både på 1.sal, stueplan og i kælderen, og det er svært at se et mønster i hvornår det trænger ind de forskellige steder. Men hvis det regner meget, så vil det dog oftest komme ind på alle 3 plan samtidigt.

Mængden af vand varierer fra gang til gang. De fleste gange har det været i omegnen af 0,5-3 liter i løbet af et døgn, men jeg har også oplevet at det i omegnen af ca. 10 liter på et døgn.

Når jeg videregiver de oplysninger til håndværkere, så siger de at det er meget bekymrende med alle mængderne af vand. Dette begrundes de med, at hvis det f.eks. kun er en liter vand der trænger helt indenfor, hvor meget vand løber/er der så inde i facaden/hulmuren som ikke kommer ind i selve beboelsen. Og nu hvor facaden så er fejlprægnert, så kan vandet ikke komme ud af facaden igen.

Så ofte som der kommer vand ind nu og mængden af det gør, at jeg kan se at indvendigt træ i vinduerne, karme osv. begynder at tage skade og at træet arbejder/bevæger sig grundet vandet.

Dvs. at desto længere der går før der kan ske en udbedring af facaden, desto større vil skadens omfang blive. Vandet drypper ikke altid ind de samme steder, så selv om jeg har stillet mange beholdere op, så kan jeg risikere at der er dryppet så meget vand ind, at der kan ligge vand på gulve foran vinduerne, hvortil der kan opstå andre/nye skader. Den risiko er der også fordi det regner så meget ind, at beholdere bliver fyldte før jeg har mulighed for at tømme dem - især fordi jeg har et arbejde hvor jeg er væk i over et døgn. Foto-dokumentation kan også fremvises/fremsendes for flere vandindtrængninger. Dette gøres ikke nu, da der er begrænset mulighed for upload af megabyte.

Det er ikke alle vandindtrængninger der kan fremvises dokumentation for, da jeg tidligere ikke var klar over, at det var en god ide at tage billeder når der trængte vand ind. Derudover troede jeg også tidligere, at der ville findes en tilfredsstillende løsning i samarbejde med Dansk Boligforsikring.

Se vedhæftede korrespondance, afgørelser, indhentede tilbud og tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener, at ejerskifteforsikringen bør anerkende skaden på min facade og forstå problematikken af skadens omfang, samt anerkende at jeg ikke forinden købet var blevet bekendt med facaden.

dens tilstand. Jævnfør tilstandsrapport, mener ejerskifteforsikringen at jeg var bekendt med facadens skader, idet at de henviser til at det er anført i tilstandsrapporten.

Dette er jeg uenig i, da skaden i tilstandsrapporten er vurderet som grå, hvilket beskrives som *'mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'*. Jeg skal henvise til, at det fremgår af pkt. 4. 1 i forsikringsbetingelserne: *'Forsikringen dækker ikke: 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'*.

Da Dansk Boligforsikring anerkender, at der er skader på murværket, som betyder, at der er vandindtrængning, mener jeg ikke de kan henvise til, at jeg forinden købet er gjort særligt opmærksom på murværkets beskaffenhed. Da det netop er anført i tilstandsrapporten som værende en grå anmærkning uden umiddelbar risiko, skal jeg henvise til, at beskrivelsen i tilstandsrapporten har været helt klart forkert beskrevet. Beskrivelsen i tilstandsrapporten har været misvisende eller klart ufyldstgørende, således at jeg som køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Der henvises til, at en grå anført anmærkning i en tilstandsrapport er anført som en *'mindre alvorlig skade - skader, som IKKE har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktions'*.

De kan således ikke, henvise til, forsikringsbetingelsernes pkt. 4. 1, og gøre mig til ansvarlig for, at jeg er gjort opmærksom på skaderne forinden, da en grå anmærkning ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, når de samtidig anerkender, at der ER skader, som HAR indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Jeg har ikke haft en jordisk chance for at tage mine forholdsregler inden købet, når jeg ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, da beskrivelsen i tilstandsrapporten har været helt klart forkert beskrevet i forhold til skadens omfang. Jeg mener derfor ejerskifteforsikringen bør anerkende skadens omfang og dække skaden.

Af Dansk Boligforsikrings svar på klage fra d. 22.02.2024 fremgår det, at de ikke mener, at det er *'sandsynliggjort, at imprægnering af murværket medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi har ingen steder set beskadigede mursten, og imprægnering har ikke haft betydning for vandindtrængningen'*.

Her skal jeg henvise til skrivelse fra Murermeister ... fra d. 12.10.2023, hvor der gøres opmærksom på, *'at gavlen er overfladebehandlet med en ikke diffusionsåben imprægnering, om man må derfor anse gavlen for ødelagt, da der løber større mængder vand ned af gavlen, vil den mindste brist i mursten og fuger, give anledning til at vandet løber ind der, det kan på længere sigt give flere fugtskader samt frostska-*

Endvidere henvises der til skrivelse fra Murerfirma ... fra d. 04.10.2023, hvor det også anføres, at gavlen ses imprægneret med en ikke diffusionsåben imprægnering, og må betragtes som forkert udført.

Jeg mener på baggrund af de to murerfirmaers udtalelser, at det er sandsynliggjort, at imprægneringen af murværket medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Samlet set mener jeg, at der er to alvorlige skader på murværket, som jeg mener at ejerskifteforsikringen bør anerkende, samt at de også bør anerkende at de to skader påvirker hinanden.

1) Vandet trænger ind i facaden/hulmuren.

2) Når murværket er blevet behandlet med en ikke diffusionsåben imprægnering, vil vandet som allerede er trængt ind i facaden betyde at vandet ikke kan trænge ud igen på grund af netop imprægneringen som ikke er diffusionsåben. Dette vil resultere i fugtskader, frostsprængninger samt vandindtrængning i beboelsen da det er eneste mulighed for vandet.

Løsningen som Dansk Boligforsikring tilbyder ift. at lægge murpap over gavlvinduer, mener jeg ikke er en tilstrækkelig og holdbar løsning, idet at der trænger så meget vand ind i min facade, som ikke kan blive ledt ud igen."

Selskabet har den 23/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører fugtindtrængning i facade, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har meddelt dækning til etablering af murpap over vinduerne i gavlen og afvist dækning af udfaldene fuger samt enkelte skadede sten med henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og i øvrigt heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1952 beliggende ... den 22. marts 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. januar 2023.

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

Den 10. august 2023 anmeldte klager, at der var tale om vandindtrængning ved vinduer i facaden mod vest. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 8. august 2023 besigtigede DBF forholdene. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 13. oktober 2023 fremsendte klager en uddybning af anmeldelsen. Hertil vedlagde klager tilbud fra klagers blikkenslager fra den 30. september samt fra murer fra den 4. oktober 2023, som er fremlagt af klager.

Herefter meddelte DBF den 20. oktober 2023, at der blev lagt murpap over to vinduer, hvor der var tale om indtrængende vand og afviste udfaldne/udvaskede fuger under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Den 7. november 2023 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen

den 13. november 2023 fastholdt afgørelsen. Den 27. januar 2024 fremsendte klager en indsigelse til DBF's kvalitets- og klageafdeling. Den 22. februar 2024 fastholdt afdelingen afgørelsen. Korrespondancen parterne imellem er fremlagt af klager.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101401

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække, at facaden/hulmuren er blevet behandlet med diffusionstæt imprægnering, som efter klagers opfattelse vil medvirke til følgeskader i facaden og indtrængende vand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 22. marts 2023 var skader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1952 med sadeltag med høj hældning og tagbelægning med eternitbølgeplader. Ydervæggene er opført med hulmur samt facader af tegl/kalksten.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er trængt fugt ind over vinduer i gavlen mod sydvest. Konsulenten vurderer, at årsagen til den indtrængende vand skyldes slidte mørtelfuger fra husets opførelse, samt at der ikke på tidspunktet for husets opførelse er etableret fugtsikring over vinduerne, hvilket der dog ikke var krav om på opførelsestidspunktet.

I tilstandsrapporten er der nævnt følgende med karakteren grå: *Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, f.eks. mod haven. Forholdet har været undervejs i flere årtier og skønnes ikke at medføre nogen risiko.*

DBF har dækket etablering af murpap over vinduerne i gavlen mod vest, så der ikke kommer vand ind i vinduespartierne. Sammenholdt med at forsikringen dækker murpap over vinduerne, vurderer DBF, at der ikke vil være risiko for indtrængende vand, hvis klager udbedrer slidte mørtelfuger nævnt i tilstandsrapporten og vedligeholder gavlen mod vest.

Klager gør gældende, at årsagen til den indtrængende vand alene er den omstændighed, at ejendommen i 2020 er blevet imprægneret.

Konsulenten vurderer ikke, at imprægneringen af murværket medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Der er ikke tale om beskadigede mursten, og imprægneringen har ikke betydning for vandindtrængningen, og der er alene kommet vand ind ved vinduespartierne i gavlen. Hertil har imprægneringen alene kostet 500 kroner + moms og har derfor ikke haft et omfattende omfang. Regningen på imprægneringen fremlægges som bilag D.

Sælger oplyser, at der forud for imprægneringen har været tale om problemer med indtrængende vand (bilag E), hvilket efter DBF's opfattelse harmonerer med besigtigelseskonsulentens vurdering af, at årsagen til den indtrængende vand skyldes slidte fuger sammenholdt med manglende murpap over vinduerne i gavlen mod sydvest og ikke imprægnering af gavlen.

Endelig har klager indhentet tilbud fra ... fra den 30. september 2023 (bilag F). I det første tilbud henviser blikkenslageren til, at der som et forsøg kan laves en zinkindbakke over vinduet for at se, om det løser problemet. Blikkenslager er derfor enig med besigtigelseskonsulenten i, at etablering af en fugtspærre over vinduerne kan løse problemerne med indtrængende vand.

I forhold til de slidte mørtelfuger over vinduerne er det DBF's opfattelse, at klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet tage forholdet i betragtning, og at partiel udskiftning af fugerne i facaden derfor ikke er dækket af forsikringen, jf. pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen.

Hertil er der også DBF's opfattelse, at det anmeldte forhold alene omhandler almindeligt slid og ælde af ejendommens fuger, hvilket ikke er usædvanligt i forhold til ejendommens alder på 70 år, og forholdet udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hvis der efter etablering af murpap over vinduerne dækket af forsikringen samt klagers reparation af gavlens fuger fortsat mod vores forventning er tale om problemer med indtrængende vand i vinduespartierne i gavlen mod vest, er klager velkommen til at vende tilbage, hvorefter DBF vil genoptage sagsbehandlingen.

DBF afventer kendelsen fra ankenævnet

DBF fastholder, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning end den, som DBF allerede har meddelt dækning til."

Klageren har i brev af 31/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1) Det drejer sig ikke bare om fugtindtrængning – det drejer sig om vandmængder i omegnen af 0,5-10 liter vand som jeg i løbet af et døgn kan tømme ud af beholdere i vinduerne. Dertil løber der iflg. fagfolk også store mængder vand inde i facaden/hulmuren, som grundet imprægneringen ikke kan komme ud af facaden igen.

2) Jeg retter ikke først henvendelse til Dansk Boligforsikring i August 2023, som de beskriver. Jeg retter telefonisk henvendelse på overtagelsesdagen d. 22.03.2023. Her får jeg et svar om, at jeg selv må i gang med at udbedre skade for egen regning, hvorefter jeg så kunne anmelde skaden online, og derefter ville det vurderes, om jeg ville få dækning for skaden. Herefter kommer en periode, hvor jeg ikke observerer vandindtrængning på grund af vejrforhold, hvorfor jeg ikke kan/vil anmelde skaden, idet at jeg forsøger at danne overblik over skadens årsag og omfang.

3) Besigtigelseskonsulent ... fra Dansk Boligforsikring oplyser til mig mundtligt under besigtigelsen, at han ikke kan se skader på sten eller fuger, som sidder over de vinduer, hvor der sker vandindtrængning. Da jeg skal indhente tilbud, efter opfordring fra besigtigelseskonsulent ..., oplyser 2 murere netop det samme til mig – altså at de ikke kan se skader på fuger og sten i områder hvor vandindtrængningen sker, hvor det så vil give mening at vandet drypper ind igennem vinduer på 1. sal og stueplan. Kort tid herefter observeres det, at det også drypper ind af vindue i kælderplan.

4) Dansk Boligforsikring henviser i deres svar til jer, at en blikkenslager foreslår muligheden for at lægge drypbakke ind over vindue som et forsøg. Dette er korrekt, men årsagen til at jeg har bedt en blikkenslager om at besigtige facaden og give tilbud er, at jeg beder ham om at vurdere skadens omfang. Her oplyser blikkenslager, at det jo ikke er en blikkenslagers specialområde, men at murere bedre vil kunne vurdere skadens omfang. Blikkenslager foreslår derfor en inddækning af en stor del af facaden for at sikre, at der ikke sker vandindtrængning. Jeg spørger blikkenslager ved besigtigelsen om en ca prisestimat for inddækning af facaden, hvortil han svarer ca. 45.000-65.000. Dette bliver jeg chokeret over, hvortil, han derfor foreslår mulighed for, at der kan foretages et forsøg med at lægge en drypbakke/zinkbakke ind over vindue i gavl/facade.

5) Jeg bemærker, at murenes vurdering slet ikke bliver nævnt i svar fra ejerskifteforsikring, men der kun fokuseres på svar fra blikkenslager. Dette er jeg forundret over, da skaden netop omhandler murværk, som er mureres ekspertise.

6) Ift. Imprægnering har min påstand aldrig været, at fejlreprægnering af facaden er skyld i vandindtrængningen. I forbindelse med indhentning af tilbud er det 2 forskellige murerfirmaer, der uafhængigt af hinanden oplyser til mig, at facaden er fejlreprægneret – jeg havde ikke en gang selv information om dette. Murerne oplyser ikke til mig, at vandindtrængningen skyldes fejlreprægneringen, men at imprægneringen nu er skyld i, at det vand som trænger ind i facaden, ikke kan komme ud igen, og de mener således, at der nu er 2 skader, som påvirker hinanden – dette med risiko, at der allerede er opstået, eller vil opstå nye skader, såsom f.eks. fugtskader og frostsprængninger. Den ene murer oplyser mundtligt til mig, at han betragter facaden som værende ødelagt grundet fejlreprægnering. Den anden murer oplyser også, at hun anser facaden som værende ødelagt grundet imprægneringen – dette ses skriftligt i tilbuddet. Ift. ovenstående dvs. indhentning af tilbud fra murere skal jeg gøre særligt opmærksom på, at murerne forinden besigtigelsen udelukkende var gjort bekendte med, at jeg oplevede vandindtrængning i 2 vinduer på 1. sal og i stueplan, hvortil det var dette, de kom for at besigtige og give tilbud på. Netop derfor er der tilbud fra de murere om kun at stoppe vandindtrængningen i de 2 vinduer. Murerne mener således ikke, at den korrekte løsning er blot at stoppe vandindtrængningen i vinduer.

Ejerskifteforsikring skriver i svar til jer ift. imprægneringen af facaden: *'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 22. marts 2023 var skader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5'*

Ift. ovenstående skal jeg henvise til, at ejerskifteforsikring selv har haft kontakt til sælgere af ejendommen. Sælgere bekræfter her, at de har fået imprægneret facaden – se vedhæftede dokumenter fra ejerskifteforsikring. Ydermere skal det nævnes, at det er netop denne imprægnering, som begge murere henviser til, som har ødelagt facaden.

7) Ejerskifteforsikrings svar til jer henviser til, at jeg forinden købet var gjort opmærksom på skadens

omfang: *'I tilstandsrapporten er der nævnt følgende med karakteren grå: Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, f.eks. mod haven. Forholdet har været undervejs i flere årtier og skønnes ikke at medføre nogen risiko.'*

Nej, det har jeg bestemt ikke været gjort opmærksom på med de store vandindtrængninger, der sker. Jeg skal henvise til mine oprindelige klager til ejerskifteforsikring, hvor jeg netop skriver, at det beskrevne i tilstandsrapporten er klart misvisende.

Jeg mener forsat ikke, som anført i mine oprindelige klager til ejerskifteforsikring, at jeg forinden købet var gjort særligt opmærksom på murværkets beskaffenhed, hvor der henvises til: pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen. Da det netop er anført i tilstandsrapporten som værende en grå anmærkning uden umiddelbar risiko, skal jeg igen henvise til, at beskrivelsen i tilstandsrapporten har været helt klart forkert beskrevet. Beskrivelsen i tilstandsrapporten har været misvisende eller klart ufyldestgørende, således, at jeg som køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101401

8) Ejerskifteforsikring henviser i skrivelse til jer, at de har dækket etablering af murpap over vinduerne i gavlen mod vest, så der ikke kommer vand ind. Jeg skal gøre opmærksom på, at der ikke er sket nogen form for dækning eller udbedring af skader endnu.

9) Jeg er klar over at jeg har købt en ejendom af ældre dato, men jeg har forinden købet henholdt mig til tilstandsrapportens anmærkninger. Skaden var i tilstandsrapporten kun anført med grå, som betegnes som en mindre alvorlig skade som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Efterfølgende kan jeg så konstatere, at jeg står med et hus med skade, som netop har indflydelse på bygningens funktioner, hvorfor anmærkningen i tilstandsrapporten har været klart fejlanmærket og burde have været anført anderledes i tilstandsrapporten. Der har netop ikke været anført i tilstandsrapporten, at der sker vandindtrængning i huset, hvilket har været klart misvisende.

Konklusion:

Afslutningsvis vil jeg gerne informere om, at jeg ikke er håndværker og ej heller ud fra egen erfaring kender skadernes omfang. Derfor kan og vil jeg ikke påstå at en specifik løsning er den korrekte. Jeg ønsker at den ødelagte facade grundet fejlimprægneringen og den fejlagtige anmærkning i tilstandsrapporten anerkendes som en skade der skal dækkes af ejerskifteforsikringen på bedst mulige vis. Jeg ønsker ikke nødvendigvis den dyreste løsning med en helt ny facade, men at der findes en løsning hvor der sikres min facade og murværk er sundt og raskt, samt at der ikke sker vandindtrængning i huset."

Selskabet har i brev af 17/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at der blev rettet telefonisk henvendelse den 22. marts 2023.

DBF har ikke registreret, at klager skulle have ringet, men alene registreret anmeldelsen fra den 10. august 2023."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
...				
7		Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, f.eks. mod haven.	Forholdet har været undervejs i flere årtier og skønnes ikke at medføre nogen umiddelbar risiko.	-

"

Det fremgår af tilbud 1 af 4/10 2023 indhentet af klageren:

"Tilbud omfattende.:

- Opstilling, nedtagning og leje af stillads
- Udtagning af 2 overliggere og 2 skifter mursten
- Montering af nyt indskudspap
- Ilægning af overliggere tilmuring over disse
- Fugning med farvetilpasset fuge.

Tilbud herfor beløber sig til. 23.750 ,00kr inkl. moms

Materialerne vil kunne afvige fra det nuværende, vi vil tilstræbe at tilpasse så godt som muligt.

Det bemærkes at gavlen ses imprægneret, det virker til at være med en mursilikone. Dette er ikke en diffusionsåben imprægnering og må betragtes som forkert udført."

Det fremgår af tilbud 2 af 12/10 2023 indhentet af klageren:

"Vedr. fugtskade på gavl mod vest,

Der er regnet med følgende:

- Nedbrydning af facademur over de 2 vinduer i gavl.
- Oplægning af nye facadeoverligger, inkl. kuldebrosisolering.
- Montering af TB-rende.
- Ilægning af pap 4 skifte over vindue, inkl. studsfugeventil.
- Murepap fastgøres på bagmur med skinne.
- Isætning af ny isolering i de berørte områder.
- Opmuring af facade

Arbejdet udføres iht. MURO vejledning om Fugtspærre i murværk

Der skal gøres opmærksom på, at gavlen er overfladebehandlet med en ikke diffusionsåben imprægnering, og man må derfor anse gavlen for ødelagt, da der løber større mængder vand ned af gavlen, vil den mindste brist i mursten og fuger, give anledning til at vandet løber ind der, det kan på længere sigt give flere fugtskader samt frostskaader."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der trænger fugt ind ved gavlvinduer i stueplan og på 1. sal.

...

Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives slidte mørtelfuger.

Murværk er generelt ikke tæt mod vedvarende slagregn. Regn vil trænge gennem væg, og løbe videre ned på bagsiden af mur. Murværk er førhen blevet imprægneret. Dette vurderes til at være udført, fordi der før har trængt fugt ind over vinduer. Det vurderes at det er defekte mørtelfuger, som er årsag til at fugt trænger ind gennem murværk. Det vurderes ikke at imprægnering har nogen virkning på murværk. Der ses ingen skader på mursten i form af frostsprængninger.

Huset er opført 1952. Huset er udført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader ses fugtaftegninger på karm ved vinduer.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

Der var ingen krav til fugtsikring over vinduer med pap på opførelsestidspunktet.

...

Observationer og målinger

1. sal

Der ses fugtaftegninger, der måles ingen fugt ved karm.

Mørtelfuger er ikke intakte.

Gummifuger er intakte.

Stueplan

Der måles ingen fugt ved karm.

Gummifuger er intakte.

Mørtelfuger er ikke intakte."

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

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.

...

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

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

101401

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 22/3 2023 et enfamilieshus fra 1952. Husets murstensfacade var blevet imprægneret af sælger i 2020. Klageren anmeldte den 10/8 2023, at der var vandindtrængen ved vinduer i facaden mod vest.

Selskabet har tilbudt at yde dækning ved lægning af murpap ind i murværk over vinduerne og har afvist, at der er øvrige forhold ved facaden, der udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er udfaldne/udvaskede fuger på facaden, og at "sammenholdt med at forsikringen dækker murpap over vinduerne, vurderer DBF, at der ikke vil være risiko for indtrængende vand, hvis klager udbedrer slidte mørtelfuger nævnt i tilstandsrapporten og vedligeholder gavlen mod vest". Selskabet har anført, at den imprægnering af facaden, som sælger havde fået foretaget, ikke medfører nærliggende risiko for skade. Selskabet har i forhold til mørtelfugerne anført, at "det anmeldte forhold alene omhandler almindeligt slid og ælde af ejendommens fuger, hvilket ikke er usædvanligt i forhold til ejendommens alder på 70 år, og forholdet udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klageren har anført, at "på baggrund af de to murerfirmaers udtalelser, at det er sandsynliggjort, at imprægneringen af murværket medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Samlet set mener jeg, at der er to alvorlige skader på murværket, som jeg mener at ejerskifteforsikringen bør anerkende, samt at de også bør anerkende at de to skader påvirker hinanden. 1) Vandet trænger ind i facaden/hulmuren. 2) Når murværket er blevet behandlet med en ikke diffusionsåben imprægnering, vil vandet som allerede er trængt ind i facaden betyde at vandet ikke kan trænge ud igen på grund af netop imprægneringen som ikke er diffusionsåben. Dette vil resultere i fugtskader, frostsprængninger samt vandindtrængning i beboelsen da det er eneste mulighed for vandet. Løsningen som Dansk Boligforsikring tilbyder ift. at lægge murpap over gavlvinduer, mener jeg ikke er en tilstrækkelig og holdbar løsning, idet at der trænger så meget vand ind i min facade, som ikke kan blive ledt ud igen". Klageren har anført, at forholdet omkring mørtelfugerne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilbud 1 af 4/10 2023 indhentet af klageren, at "gavlen ses imprægneret, det virker til at være med en mursilikone. Dette er ikke en diffusionsåben imprægnering og må betragtes som forkert udført".

Det fremgår af tilbud 2 af 12/10 2023 indhentet af klageren, at "der skal gøres opmærksom på, at gavlen er overfladebehandlet med en ikke diffusionsåben imprægnering, og man må derfor anse gavlen for ødelagt, da der løber større mængder vand ned af gavlen, vil den mindste brist i mursten og fuger, give anledning til at vandet løber ind der, det kan på længere sigt give flere fugtskader samt frostskafer".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Murværk er generelt ikke tæt mod vedvarende slagregn. Regn vil trænge gennem væg, og løbe videre ned på bagsiden af mur. Murværk er førhen blevet imprægneret. Dette vurderes til at være udført, fordi der før har trængt fugt ind over vinduer. Det vurderes at det er defekte mørtelfuger, som er årsag til at fugt trænger ind gennem murværk. Det vurderes ikke at imprægnering har nogen virkning på murværk. Der ses ingen skader på mursten i form af frostsprængninger. Huset er opført 1952. Huset er udført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader ses fugtaftegninger på karm ved vinduer. Forholdet har været til stede ved overtagelse. Der var ingen krav til fugtsikring over vinduer med pap på opførelsestidspunktet. Observationer og målinger: 1. sal: Der ses fugtaftegninger, der måles ingen fugt ved karm. Mørtelfuger er ikke intakte. Gummifuger er intakte. Stueplan: Der måles ingen fugt ved karm. Gummifuger er intakte. Mørtelfuger er ikke intakte".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden og størrelsen heraf. Det er således også klageren, der skal bevise, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Vandindtrængen ved vinduer

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er godtgjort råd eller nedbrud i vinduer, murværk mv., og at selskabet ved besigtigelsen kunne konstatere fugtaftegninger, men ikke måle forholdsvis fugtniveauer i karmtræet omkring vinduerne.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at klageren kan rette henvendelse til selskabet igen, såfremt det skulle vise sig, at selskabets udbedringsmetode ikke løser det anmeldte forhold.

Mørtelfuger/imprægnering

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring murværkets tæthed på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det som selskabet har tilbudt at dække, det anførte i tilstandsrapporten, og at der er tale om ca. 70 år gamle mørtelfuger. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved mørtelfugernes tæthed, der går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten punkt 7 med gråt hus, at "Der er mindre områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, f.eks. mod haven. Forholdet har været undervejs i flere årtier og skønnes ikke at medføre nogen umiddelbar risiko".

Nævnet finder det ikke bevist, at sælgerens imprægnering af murværket har væsentlig negativ konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Nævnet har herunder lagt vægt på, at selskabets taksator bl.a. har anført, "Det vurderes at det er defekte mørtelfuger, som er

Ankenævnet for Forsikring

16.

101401

årsag til at fugt trænger ind gennem murværk. Det vurderes ikke at imprægnering har nogen virkning på murværk. Der ses ingen skader på mursten i form af frostsprængninger."

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