765/07

Den 7. februar 2007 blev i sag nr. 69.489:

xxxxx xxxx xx xx
xxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængen gennem murværk.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der er tale om dårlig vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1956, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 14/9 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 4/4 2001. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

***Beboelse, vinterhave, vindfang, garage, udestue og udhus er i god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse.***

...

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| … | | | | |
| ***A*** | ***3.0 Yder- og indervægge*** | | | |
| | ***3.1 Facader/gavle*** | ***K1*** | | ***Enkelte afskallede og frostsprængte mursten især mod sydvest.***" |

Klagerne har i skrivelse af 10/6 2005 til Willis I/S anført:

"Jeg skriver til Dem vedr. skade på vores hus som vi har konstateret. Vi kontaktede som anført i policen telefonisk L. H. Rådgivende Ingeniører A/S for ca. 2 måneder siden da vi har konstateret indtrængen af vand i vores stue.

Ingeniørfirmaet bad os fremskaffe en udtalelse omkring problemet, hvorfor vi kontaktede Teknologisk Institut. K.E. har inspiceret vores hus og skaden torsdag den 14. april 2005."

Teknologisk Institut har i rapport dateret 10/5 2005 anført:

"**4. Besigtigelse**

Mørke misfarvninger kan observeres på tapet indvendigt i vinduesfalse og på gavlvæg langs vinduer samt under loft (se fig. 2-5). Løstsiddende tapet forekommer i vinduesfalse.

I et vindue blev gavlmuren målt at være 29 cm murværk.

Udvendig kan afskalning fra mursten observeres flere steder, og mange steder forekommer der huller i mørtelfugerne, især i studsfuger. Mange steder kan spidsen af en kniv stikkes ind i studsfugerne (se fig. 6-10).

Murværk er krydsforbandt (skiftevis løber og kopskifter), mørtelfuger er udkradset og efterfuget.

Fugemørtel vurderedes at være af moderat styrke og opmuringsmørtel svag.

**5. Konklusion**

Ud fra de gjorte iagttagelser og modtagne oplysninger er det Instituttets vurdering, at mørke misfarvninger indvendig er forårsaget af vand, der trænger gennem formuren i de mange huller i mørtelfuger.

Det er ikke nærmere undersøgt hvorledes vandet ledes til bagmuren, men husets alder taget i betragtning er det sandsynligt, at massiv sammenmuring er udført omkring muråbninger (døre og vinduer) samt ved loft i overgangen til gavltrekant. Forbandet i formuren indikerer endvidere, at faste bindere mellem for- og bagmur kan være udført, og i givet fald udføres faste bindere i reglen pr. 600 mm løbende murværk. Eksisterende forhold bør eventuelt kontrolleres med henblik på at fastlægge, om faste bindere mv. er anvendt.

**6. Forslag til udbedring**

Hvor der forekommer mursten med afskalninger udskiftes disse med nye mursten, og hvis der forekommer løstsiddende mursten foretages en ommuring af disse sten.

Alt murværk i gavlen foreslås omfuget, men som minimum skal hele gavltrekanten og murværk ned til ca. midt i vinduerne i stueetagen omfuges. Omfugningen foreslås udført som følger:

- Eksisterende fuger udfræses i fuld bredde til min. 20 mm dybde og til større dybde, hvor der er huller.
- Murstenenes flader renses grundigt for tilbagesiddende mørtelrester.
- Løs mørtel, støv mv. fejes ud eller fjernes med trykluft.
- Murværk forvandes evt., så det ikke er stærkt sugende.
- Udfugning foretages i kalkcementmørtel KC 50/50/700 med 0-4 mm kornstørrelse.

Under fugearbejdet bearbejdes og trykkes mørtlen effektivt."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S besigtigede ejendommen den 15/8 2005 og har i skaderapport dateret 9/9 2005 anført:

"Ved vores besigtigelse kunne der på sydvestgavlen konstateres områder med porøse og dårlige mørtelfuger samt flere frostsprængte teglsten.
Indvendigt kunne der på tapet i stuen flere steder ses tegn efter opfugtning i form af skjolder og løstsiddende tapet. Fra det uudnyttede loftrum kunne der ikke umiddelbart ses tegn efter vandindtrængning/opfugtning.

Forsikringstager har fået anmeldte vandindtrængning besigtiget og kommenteret af Teknologisk Institut (rapport af 10. maj 2005 er vedlagt anmeldelse) og kopi af faktura for samme rapport er også medsendt anmeldelse.

Med henvisning til bygningens alder år 1956, og opførelsesmetode (massive sammenbygninger, hulmursisolering med leca-nødder) i kombination med mangelfuld vedligeholdelse, er opfugtede ydervægge, (og følge heraf) og eventuelt vandindtrængning i indv. vægge at forvente. Ydermere er der i tilstandsrapporten (som er over 4 1/2 år gammel) under pkt. A 3.1 facader/gavle med karakteren K1 nævnt, at 'enkelte afskallede og frostsprængte mursten især mod sydvest', hvilket understøtter, at man ikke kan forvente en problemfri ydermur.

Årsagen til den anmeldte fugt-/vandgennemtrængning vurderes primært at skyldes, at huset sandsynligvis byggeteknisk er udført med massive/faste bindere mellem for- og bagmur, samt massive sammenmuringer omkring muråbninger og ved overgangen til uudnyttet loft (dette understøttes af rapporten fra Teknologisk Institut). Dette i kombination med at der sandsynligvis også er hulmursisoleret/-efterisoleret med leca-nødder, som uagtet at det ikke er/var ulovligt har den uheldige egenskab, at det kan være medvirkende til at lede fugt fra formur til bagmur."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 24/5 2006 anført:

> "På den baggrund indbringes sagen hermed for Forsikringsankenævnet, idet det bestrides, at der er tale om en skade, som kan betragtes som værende en forventelig og normal forekommende skade på huse af den tilsvarende tilstand og alder. Det bemærkes i den forbindelse, at skaden i den udarbejdede tilstandsrapport i forbindelse med salg af ejendommen er betegnet som en skade klassificeret som 'K1', idet der blot er konstateret enkelte afskallede og frostsprængte mursten især mod sydvest, samt at der er konstateres enkelte revner i forskalningen mellem murværk i gavle og tagbelægning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/6 2006 til nævnet anført:

> "Selskabets afgørelse i henhold til taksatorrapport af 9. september 2005 står ikke at ændre, hvorfor afvisning af forsikringsdækning fastholdes. Der er tale om et hus fra 1956, hvor mangelfuld vedligeholdelse, som bl.a. er påpeget i tilstandsrapport med karakteren K1, set i sammenhæng med hvad kan forventes for huse i tilsvarende alder og stand, er skadeårsagen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, afsnit 5 (slid og ælde og dårlig vedligeholdelse).
>
> At klager har siddet K1 karakteren overhørig i 4 1/2 år uden behørig vedligeholdelse/udbedring af forholdet har tillige haft en accelererende negativ effekt på det i forvejen dårlige murværk."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**4. Hvilke forhold er dækket**
>
> Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi

eller brugbarhed efter dans formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der Ikke sættes Ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

**5. Forsikringen dækker ikke.**

- forhold, det er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning l betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at ejendommen er opført i 1956, og at ejendommens facade i tilstandsrapporten dateret 4/4 2001 har fået karakteren "K1" med oplysning om, at der er enkelte afskallede og frostsprængte mursten især mod sydvest. Derimod er der intet anført om fugernes tilstand, men der må efter nævnets opfattelse påregnes udgifter til vedligeholdelse af fugerne på et hus fra 1956. Da nævnet endvidere må lægge til grund, at murværket var tæt på overtagelsestidspunktet, finder nævnet, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson