787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.457:

xxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Danske Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække fugtskader i ejendommens ydermur.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom af tilsvarende alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912. Klageren erhvervede ejendommen pr. 2/2 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/1 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel/kældermur har nogle bevægelsesrevner.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader har nogle mindre bevægelsesrevner samt mindre områder med 'skruk' puds.
	3.6 Indvendige vægge	K1	Ved bankning på indvendige vægge kan der stedvis konstateres løsnet og 'skruk' puds."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 27/11 2006:

"*Hvori består skaden* (hvad er skaderamt): Der kommer fugt udefra og ind. Har haft en murer ude og se på det. Han siger at muren skal sandblæses - pudses - imprægneres og så males."

Bygningskonstruktør M.J. fra T. Rådgivende Ingeniører besigtigede ejendommen den 1/12 2006 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 4/12 2006:

"Ejendommen ses at være et dobbelthus fra 1912 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en gennemgribende renovering. Ejendommens facader er pudset mur opmuret i cementsten. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i kælder. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med tegltag, med beton tegl.
...
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at opfugtet gavlmur ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Det er min vurdering at der er flere forhold der spiller ind her.

1. FT isolerer indefra. Ydermuren er kold og der er meget varmt inde i beboelsen, samt ejendommen er under ombygning, dette giver en meget høj luftfugtighed, som kondenseres på den kolde ydervæg.
2. Opstigende grundfugt, FT har fugtisoleret, men det tager utroligt lang tid for vandet/fugten at forsvinde.
3. For tæt overfladebehandling udvendigt, samt for kraftig overfladepuds, hvilket medfører nedsat fordampning gennem udvendig overflade.
4. Hulmursisolering.
5. gennemslag af slagregn på facade.

...
Min samlede konklusion er at der er tale om almindeligt kendte forhold samt at FT til dels selv har forårsaget opfugtningen ved ændring af fugtbalancen i kælderfundamentet samt opsætning af isolering og gips såvel i kælder som over kælder.

Udbedring af forholdet ses at omfatte standsning af opfugtningen ved udførelse af omfangsdræn, etablering af fugtspærre mellem fundament og jorden.
Etablering af fugtstandsende lag mellem fundament og murværk.
Udtørring af murværk før der isoleres, dette kan evt. gøres ved at sandblæse facade for cementmaling og puds.
Det må forventes at udtørring af facaden kan tage et par år.
Oppudsning med kalkmørtel som efter op til 2 års udtørring overfladebehandles med silikatmaling eller kalk, såfremt der anvendes kalk må der ikke pudses med cementpuds, hvilket hindrer kalken i at binde."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 5/12 2006 til klageren:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende det anmeldte forhold som værende dækningsberettiget i relation til ejerskifteforsikringen.

For at Dansk Boligforsikring A/S skal kunne anerkende. det anmeldte forhold skal der være tale om en aktuel skade eller nærliggende skade, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, ...
..."

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer omkring opfugtning af gavl, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke kan anerkendes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' vurdering, at forekomsten af fugt i ejendomme fra 1912 ikke er ualmindeligt, idet der på opførelsestidspunktet ikke blev anvendt samme byggemetoder der kendes i dag til sikring mod fugt, i form af fugtisolering og lignende foranstaltninger. Dette er i stor grad årsagen til fugt i ejendomme.

På den baggrund kan det konkluderes, at fugtindtrængning i murværk og gavle ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1912. Princippet skal også forstås på den måde, at en køber af en ejendom fra 1912 må være opmærksom på, at der ikke forefindes de samme faciliteter som på en ny ejendom.

I år 1912 havde man heller ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen. Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring har afsagt flere kendelser omkring fugt. Til orientering vedlægges følgende kendelser: AK. 57. 377 og AK. 63.886

Det er vores opfattelse, at et omfangsdræn vedrører et forhold uden [for] de forsikrede bygninger."

Klageren klagede over denne afgørelse i mail af 13/12 2006 til selskabet, hvorefter selskabet i skrivelse af 5/1 2007 til klageren anførte:

"På baggrund af Deres henvendelse hertil, har jeg desuden talt med N.S. fra S. & B. A/S, som har besigtiget facademuren udvendigt.

N.S. oplyser, at han har konstateret en del mindre revnedannelser på facademuren, som kan være årsagen til utætheder i muren. Såfremt forholdet ønskes udbedret ved brug af Dynasylan-produkter, skal muren først afrenses, da produktet ikke kan anvendes på malede overflader.

Vores konsulent bekræfter, at der ved besigtigelsen kunne konstateres en del fine revner i facademuren. Det vurderes sandsynligt, at disse revner kan medvirke til en opfugtning af muren. Det er dog fortsat vores konsulents opfattelse, at fugten i muren overvejende skyldes opstigende grundfugt fra husets sokkel.
...
Da der er tale om en ejendom fra 1912, er det ikke usædvanligt at der ikke er udført en effektiv fugtisolering af ejendommens ydermure. Det er desuden ikke ualmindeligt at der på ældre huse opstår mindre bevægelsesrevner i murværket, som kan medføre at der trænger vand igennem ydermuren. Det hører derfor også til almindeligt vedligehold på en sådan ejendom, at udbedre sådanne revner. Revnedannelserne kan udbedres ved at løs puds kradses ud, hvorefter revnerne pudses op og males.

> På baggrund af vores besigtigelse, samt de oplysninger som N.S. har bidraget med, anses det ikke for sandsynliggjort, at den konstatere opfugtning af ejendommens ydermure er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Bygningen ses således ikke at afvige nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder.
>
> Det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke er dækket af Deres ejerskifteforsikring, da bygningen vurderes at være opført i henhold til almindelig byggeskik i 1912, og da den konstaterede fugt på ydermurene anses, at være en sædvanlig følge af husets oprindelige konstruktion. De konstaterede revnedannelser på facademuren vurderes desuden, at være korrekt anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Endelig bemærkes, at den af S. og B. A/S foreslåede udbedringsmetode, som indebærer en fuldstændig renovering af facademuren, indebærer en væsentlig forbedring af ejendommen, som går langt ud over hvad der ville kunne dækkes under ejerskifteforsikringen."

J.O. fra O.T. Consult, der oprindeligt udarbejdede tilstandsrapporten for ejendommen, besigtigede forholdet omkring fugt i ydermuren den 13/1 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesnotat:

> "Ved overtagelsen var hele gavlen på den indvendige side beklædt med træpaneler og pladebeklædninger, hvorfor der er tale om et skjult forhold, som må antages at være dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Ved besigtigelsen var træ- og pladebeklædninger nedtaget, og der er påbegyndt opsætning af lægteskelet, 50 mm isolering, dampspærre og gipsplader.
>
> Der kunne konstateres fugtkoncentrationer på store dele af væggene. Der er ikke tale om opstigende fugt men fugt, som stammer fra slagregn på gavlmuren, idet der er vandrette områder i murværket, som er tørre, og hvor overliggende murværk til gengæld er opfugtet.
>
> Problemet må antages at være af ældre dato og består i en fejlkonstruktion/-udførelse af murværket, idet der på indvendig side for adskillige år siden er blevet foretaget en asfaltering og berapning af muren ..., hvilket indikerer, at der tidligere har været lignende problemer.
>
> Der kan endvidere konstateres, at fugten ikke kommer ind ved revnedannelser i murværket, idet der udelukkende er tale om overfladiske revner i pudslaget og ikke gennemgående revner."

Klageren anmodede på baggrund heraf selskabet om at genbehandle de anmeldte forhold, hvorefter selskabet i skrivelse af 6/2 2007 til klageren anførte:

> "J.O. oplyser, at han som sådan ikke har kunnet konstatere en egentlig konstruktionsfejl på ejendommens ydermure, men at det kan konstateres at ydermuren er meget opfugtet, og at dette viser at muren er utæt, hvilket ifølge J.O. ikke er acceptabelt for en ydermur.
>
> Årsagen til opfugtningen vurderes, at være slagregn på ydermuren, som trænger ind i facademuren og derfra videre til bagmuren. Dansk Boligforsikring A/S fastholder at regnvandet ikke trænger igennem de intakte malede flader på facaden/gavlmuren, men at regnvandet vil trænge ind i muren, der hvor der er revner. Vandet vil herefter løbe på indersiden af mu-

ren, og opfugte bagmuren der hvor der er bindere. Det vurderes, at bagmur og facademur sandsynligvis er bundet sammen med mursten, som det var almindeligt på opførelsestidspunktet."

Klageren har ved skrivelse af 13/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Som det fremgår af vedlagte korrespondance mellem Dansk Boligforsikring og undertegnede, konstaterer jeg i forbindelse med renovation af huset at der er voldsomme fugtskader i ydermurene, hvilket jeg ikke har kunnet se, idet alle ydervægge, var beklædt med træ/gips, da jeg overtog huset.

Jeg er af den opfattelse at der således er tale om en skjult fejl, hvilket Dansk boligforsikring afviser.

For yderligere at dokumentere min opfattelse, får jeg således J.O. til at bekræfte min antagelse. Det skal understreges at J.O. oprindelig har udarbejdet tilstandsrapporten, og at J.O. efterfølgende helt klart deler min opfattelse af, at sagen bør værre omfattet af en ejerskifteforsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 24/4 2007fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt der er en konstruktionsfejl ved sydvendt gavl, og en konstruktionsfejl som går udover, hvad der kan forventes i en ejendom opført i 1912. Der ses at være en opfugtning af ydermur som slår igennem og opfugter bagmuren. Oftest sker det ved opstigende grundfugt. Herudover når slagregn passerer gennem mindre udvendige revnedannelser, fortsætter langs bindere til bagmur og indervægge.

Ligeledes kan der ske opfugtning af indvendige vægge ved renovering, hvor manglende sålbænke og overliggere, skaber mulighed for fugtindtrængning langs døre og vinduespartier. Forholdet ses at være begrænset til ejendommens sydmur.

I sydmuren ses mindre revnedannelser. Revnedannelserne konstateres af besigtigelseskonsulenten som værende af helt sædvanlig karakter, henset til husets alder - 95 år. Forholdet ses ligeledes anmærket med K1 i tilstandsrapporten.

Der er ikke undervejs i forløbet på nogen måde sandsynliggjort, at gavlen er behæftet med et konstruktionsmæssigt forhold, der dokumenterer at muren er bygget anderledes end hvad der kunne forventes af tilsvarende murkonstruktioner fra 1912.

At der i ejendommens levetid indvendigt er blevet asfalteret og berappet af muren, ses at være en gængs udbedringsmetode for tætning af lignende murkonstruktioner. En lignende udbedringsmetode eller en udvendig renovering af gavlen er at betragte som sædvanlig vedligeholdelse af en ejendom med ældre murværk.

Ved ældre murværk, er det ligeledes af Ankenævnet for forsikring statueret at udkratning af ældre porøse fuger, og omfugning, ligeledes må forventes at være en del af den sædvanlige

vedligeholdelse ved ældre ejendomme, medmindre der ses dokumenteret et konstruktionsmæssigt forhold ved denne bygningsdel.

Dansk Boligforsikring A/S finder ikke at forholdet derfor opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, da det ikke afviger nævneværdigt, fra tilsvarende intakte ejendomme, i almindelig god vedligeholdelsestand.

Forholdet vedrørende revnedannelserne ses ligeledes anmærket i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, 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.
...
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der 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 i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet må efter det oplyste lægge til grund, at ydervæggene er opført efter gængse byggemetoder i 1912. Der ses ikke at være godtgjort omstændigheder, der gør det antageligt, at de omhandlende fugtproblemer skyldes andet end den oprindelige konstruktion af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke anledning til at kritisere, at selskabet har anset forholdet for ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, da

ydermuren ikke ses at afvige fra tilsvarende mure i bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand