784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 72.012:

xxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres repræsentant over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af revner i mur samt vandskader i gavlvæg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1942, og at der blev tilbygget et udhus i 1985. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/10 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/9 2003.

Klagerne opdagede i januar 2007 vandindtrængen i deres stue og anmeldte dette til deres husejerforsikring. Selskabet, hvori klagerne har husejerforsikring, afviste at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at vandindtrængningen skyldtes svigt ved inddækningen ind imod gavltrekant.

Klagerne anførte herefter i skadeanmeldelse af 18/1 2007 til selskabet:

"**Beskrivelse af skaden**

Hvornår opdagede De skaden (dato): 13. januar 2007

Hvordan opdagede de skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Der løb vand ind i stuen uden forudgående 'advarsel' af nogen art.

Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
Ydervæg er våd og pudset er løst, der er vådt over loftet i isolering og træ er vådt detaljer kendes først når der åbnes."

Bygningskonstruktør B.S.A. anførte i skrivelse af 31/1 2007 til klagerne:

"Det er min vurdering, at skaden ikke skyldes manglende vedligeholdelse, men alene er opstået på grund af forkert udført inddækning ved tagpaptag.

Denne inddækning leder vand, der rammer gavlvæggen, ind i murværket via løst mørtelfuge. Desuden er inddækningen udført med 'bagfald', sådan udført inddækning vil give problemer.

Inddækningen er ikke udført korrekt. Heller ikke den gang tagpaptaget var nyt. (ca. 4 år).

Skaden har på udvendigt murværk/puds, betydet en del løst puds, 30 - 50 cm over inddækningen. Det anbefales at inddækning og skadet puds udskiftes.

Ændres dog forkert udførte inddækning ikke, vil der fortsat trænge vand ind i gavl/murværk, og få skaden til at udvikle sig."

Selskabets besigtigelseskonsulent P.H. besigtigede forholdet den 26/2 2007, og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af samme dato:

"**Bygningsbeskrivelse**
Enfam. hus opført i 1½ plan med delvis kælder i 1942 i tidstypiske materialer og konstruktioner.

Der er på et senere tidspunkt udført tilbygning med tagkonstruktion som built-up af betondæk pålagt nyere tagpapdækning. Det er denne bygningsdel, som anmeldelsen omhandler.

Huset fremstår ved besigtigelsen både ud- og indvendigt i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Anmeldte forhold
Mere end tre år efter overtagelse konstateres

1. Utæt tag.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses der opfugtninger på gavlmur, hvor der er udført tilbygning med tagkonstruktion som built-up af betondæk pålagt nyere tagpapdækning. Vægmalingen afskaller partielt, tapet og pudslag slår fra og der ses svage fugtaftegninger i listeloftet i tilbygningen. Listeloftet hænger og det oplyses af forsikringstager, at der tidligere er kommet vand ud fra loftudtag placeret ca. midt i loftet.

Ved udvendig besigtigelse af taget på tilbygningen ses dette udlagt med nyere tagpap. Der ses flere lunker. Inddækningen mod gavlmuren på det oprindelige hus ses udført uden anvendelse af elastisk fugemasse. Fugen over aluinddækningen er udført med almindelig mørtel, som ses utæt. Endelig ses der løs udvendig puds over inddækning. En del af fugten trænger formentlig ind i det dårlige pudslag ovenover inddækningen, som ses revnet og delvis løs. Der ses at være manglende vedligehold af murværket.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen, at tagpaptag og inddækninger er udført i 2002 af I. … Forsikringstager vil fremsende dokumentation herfor til D., samt at der er givet 15 års garanti på udførslen.

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen vurderes de konstaterede fugtproblemer indvendigt på gavlmur i og ved tilbygning og loft i tilbygningen at have årsag i blandt andet den udvendig utæt inddækning ved tagpaptagets tilslutning på gavlmuren samt formentlig indtrængende fugt gennem revner i murværket som en medvirkende årsag. Inddækningen ses ikke udført håndværksmæssigt korrekt ved anvendelse af elastisk fugemasse. Fugen er udført med mørtel, som er blevet utæt og har medført fugtindtrængen i gavlmuren og videre ned i tilbygningens loft.

Idet der tilsyneladende er givet 15 års garanti på arbejdet fra udførende tagfirma vurderes, at de konstaterede skader er omfattet af garanti fra tredjemand."

Selskabet afviste herefter ved skrivelse af 1/3 2007 til klagerne at dække det anmeldte forhold. Selskabet anførte i denne skrivelse:

"Det vurderes på baggrund af oplysningerne i sagen at årsagen til vandindtrængen skyldes tagbelægningen på tilbygningen, som er udført at I. …

Da firmaet I. ifølge Deres oplysninger har givet 15 års garanti på arbejdet, og arbejdet blev udført i 2002, bør forholdet derfor være omfattet at denne garanti.

Dansk Boligforsikring A/S kan oplyse, at der i forsikringsbetingelsernes punkt 4, pind 5 - undtaget fra dækning - er oplyst følgende:

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S skal derfor henvise Dem til at rette henvendelse til ovennævnte firma med henblik på, at firmaet udbedre skaden og opfylder deres garantistillelse.

For så vidt angår det udvendige løse puds over inddækningen er dette et forhold, som må henføres til almindelig vedligeholdes, og således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 6. pind:

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der

som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke dække forholdet under Deres ejerskifteforsikring."

Klagernes daværende advokat, S.I., anførte i skrivelse af 19/4 2007 til selskabet:

"Mine klienter H. og H.R. har anmodet om min bistand i ovennævnte sag, hvor Dansk Boligforsikring fortsat afviser, at der er tale om en dækningsberettiget skade, jf. Deres seneste skrivelse af 1. marts 2007.

Det skal i den forbindelse påpeges, at det ikke er korrekt, at der er ydet 15 års garanti på arbejdet - der er alene tale om en produktgaranti, jf. vedlagte.

Mine klienter kan således ikke gøre garantiansvar gældende overfor I.

For så vidt angår Deres påstand om manglende vedligeholdelse, skal jeg bestride dette, og henviser til erklæring fra BSA … af 31/1 2007, hvoraf det klart fremgår, at det løse puds er en følge af skaden, og ikke er resultat af manglende vedligeholdelse."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 11/5 2007 til klagernes repræsentant, L.H.R.:

"På den forsikrede ejendom ses pudslaget over fugen partielt, at være med revner og afskalninger. Der ses dog også nogle lodrette bevægelsesrevner, som ikke kan henføres til opfugtningen omkring inddækningen.

Henset til hovedbygningens alder er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme bevægelsesrevner omkring døre og vinduer, hvor murene naturligt er svagest. Sådanne revner bør udbedres for at forhindre vandindtrængning og frostskader. Det henhører under almindeligt vedligehold, at reparere sådanne bevægelsesrevner i murværket.

På baggrund af min gennemgang af sagen finder jeg ikke at det med sikkerhed kan konstateres, at der foreligger en garanti vedrørende murinddækningen.

Det er min opfattelse, at det generelt er forsvarligt, at anvende en mørtelfuge i stedet for en elastisk fuge, men henset til fugens alder og tilstand, kan Dansk Boligforsikring A/S anerkende at dække en udskiftning af fugen til en elastisk fuge, samt en reparation af pudslaget umiddelbart over fugen.

Dansk Boligforsikring A/S kan dog ikke anerkende at dække de skader på pudslaget, som ses at være en følge af dårligt vedligeholdte bevægelsesrevner i gavlmuren. Jeg henviser her bl.a. til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 6. pind: …"

Ingeniør P.D. anførte ved skrivelse af 6/6 2007 til klagerne:

"Jeg har dd besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på vurdering af skader ved og omkring tv-stue.

Følgende forhold kunne konstateres ved besigtigelsen:

Udvendigt:
1. Der er revner og afskalninger i gavl over fladt tag på tv-stue
2. Løskant der er indfræset i gavl har mindre bagfald og er fuget med mørtel

Indvendigt:
3. Der er forhøjet fugtindhold i muråbning (i gavl) mellem stue og tv-stue. Fugtindhold er faldende og er højst tæt på loft.
4. Der er løs puds og forhøjet fugtindhold i væg mod stue. Fugtindhold i væg er faldende højst mod loft.
5. Der er forhøjet fugtindhold i loftbeklædning i tv-stue.
6. Der er begyndende revnedannelser i væg i tv-stue. Revnedannelser i område med pladesamling.

Alle skader tyder på at været opstået i forbindelse med vandindtrængen i gavl og vand skønnes at trænge ind igennem revner og igennem den ukorrekt fugede løskant.
For at udbedre skader og tilsikre at de ikke vil ske igen bør følgende iværksættes:

A) Løskant demonteres og monteres korrekt og forsynes med egnet elastisk fuge.
B) Revner i facade opkradses og genfuges med svindfri mørtel.
C) Indvendigt iværksættes udtørring i 2 stuer ved opsætning af affugter.
D) Løs puds borthakkes og der genoppudses, påføres væv og males efter udtørring.
E) Murværk malerbehandles.
F) Der foretages malermæssig repr. på påforet væg i tv-stue.

Der er ved iværksætning af ovennævnte ingen sikkerhed for at der ikke er opstået svampeangreb i skjulte konstruktioner over nedhængt loft og bag påforet væg i tv-stue. Sandsynligheden herfor er til stede. For at kunne konstatere dette skal der foretages destruktive indgreb i væg og loft."

Klagernes repræsentant og selskabet korresponderede herefter videre om, hvorvidt selskabet skulle yde fuld dækning for det anmeldte forhold.

Klagerne har ved skrivelse af 20/6 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for det anmeldte forhold samt følgeskader herfra.

Selskabet har ved skrivelse af 11/7 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Klagen vedrører, hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S skal dække yderligere end det allerede af selskabet anerkendte.

Selskabet har i brev af 11. maj 2007 anerkendt at dække en udskiftning af mørtelfugen i forbindelse med inddækningen mellem hovedbygningen og tilbygningen med en elastisk fuge, idet besigtigelseskonsulenten har oplyst, at fugen ses at være utæt.

Det er selskabets opfattelse, at en udskiftning af mørtelfugen med en elastisk fuge er en tilstrække udbedring af det anmeldte forhold samt, at revnerne i mørtelfugen alene har medført en begrænset opfugtning, da inddækningen er udført med opkant, hvis funktion er at forhindre regnvand i at blive ledt ind i muren.

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet finder ikke i den forbindelse, at klager har sandsynliggjort, at revnedannelserne var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen i 2003.
…
3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække udbedring af den udtjente mørtelfuge med en tilsvarende tæt elastisk fuge. Selskabet finder ikke, som anført af klager, at selskabet skal anerkende at dække udover dette.

Klager har ikke sandsynliggjort, at de øvrige forhold form af revnedannelser var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen."

Klagerens repræsentant L.R. anførte i skrivelse af 24/7 2007 til nævnet:

"Det fremgår ikke ret tydeligt at der er en medvirkende årsag til at gavlen fugter op: nemlig at revner fra skærearbejde i gavlen for at indsætte en dør i stedet for et oprindeligt vindue ikke er lukket tilstrækkeligt godt. Arbejdet blev udført af sælger på samme tid som den forkert udførte fuge blev lavet. Derved får regnvand der rammer gavlen en ekstra mulighed for at løbe ind i væggen og opfugte gavlen, og medvirke til hele problemet med indtrængende vand."

Nævnet har modtaget billeder af gavlen og inddækningen til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, revnedannelse, 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.
…
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, …
…
4. Undtagelser fra dækning

…
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synligt for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes det, at selskabet har indvilliget i at udskifte mørtelfugen i forbindelse med inddækningen mellem hovedbygningen og tilbygningen med en elastisk fuge.

Henset til selskabets konsulents besigtigelsesrapport, hvori det beskrives, at fugen er udført med mørtel, som er blevet utæt og har medført fugtindtrængen i gavlmuren og videre ned i tilbygningens loft, skal selskabet anerkende, at fugtindtrængningen samt det dårlige pudslag over inddækningen er dækningsberettigende følgeskader af den beskadigede fuge, og som følge heraf yde dækning for en udbedring af disse forhold.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det sandsynliggjort, at revnerne i gavlmuren var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen, hvorfor selskabet ikke har været berettiget til at afvise at dække en udbedring heraf med henvisning til, at revnerne er opstået i klagernes ejertid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring.

Marianne Højgaard Pedersen