796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.352:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte vandskader og skader på en gavlmur.

Klageren har i klageskema af 13/8 2007 anført, at han efter en periode med almindeligt regnvejr i efteråret 2006 konstaterede, at der trængte vand gennem husets gavlmur, hvilket medførte skjolder på indervæggen og loftet i kælderen ved galvmuren. I brev af 7/5 2007 til selskabet har klageren bl.a. gjort gældende, at fugernes tilstand i tilstandsrapporten burde være angivet med K3 og ikke K1, da der er sket skade på andre bygningsdele end ydermuren, nemlig vandskader i stuen og kælderen.

Selskabet har ved skrivelse af 18/9 2007 til nævnet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at fugerne er af en karakter, art og omfang, der er sædvanlig for huse, der er knap 50 år gamle.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1959, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/12 2005 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 9/3 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Stedvis afskallet puds samt lidt fugtophobning i kældervægge. Indvendige og udvendige. Note: Opfugtede kældervægge i ejendomme af denne årgang er ikke unaturligt. Vægge bør ikke beklædes pga. risiko for skimmel mv.
	2.4 Indvendig beklædning	K2	Fliser på kældervægge har ringe vedhæftning til underlaget (fliserne mister deres vedhæft pga. fugt). Der er opsat bløde plader på flere kældervægge som kan give f.eks. skimmelvækst.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Fugerne er lidt porøse og der ses stedvis fugeudfald. Note: Der må påregnes løbende vedligehold af facadefuger."

Af sælgerens oplysninger om bygningen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

		Ja	**Nej**	**Ved ikke**
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
…				
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Under orkanen blev vand presset gennem sydvestvæg og trængte ind ved vinduer.**"	☒	☐	☐

Af besigtigelsesrapport af 24/4 2007 fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse

...

Ydermure er udført i tegl hulmur, formur i blank tegl, bagmure beklædt med Celotex-plader.

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

Anmeldte forhold

Efter overtagelse konstateres

1. Vandindtrængen gavlmur.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses der i stue på gavlvæg vendende mod syd fugtaftegninger, primært omkring eller ved gavlvinduer. Gavlmuren er indvendigt beklædt med Celotex-plader, tapetseret med malet savsmuldstapet.

I kælderen ses der i det oprindelige rørpudsede loft fugtaftegninger i et rum umiddelbart ved gavlmuren. Derudover ses der i et andet kælderrum afskallet maling efter fugtpåvirkning på kælderydermur ligeledes mod syd.

Det er ikke muligt - uden at der foretages destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge omfang af eventuelle følgeskader skjult i etageadskillelsen bestående af bjælkelag.

Ved udvendig besigtigelse ses fuger i gavlmuren mod syd tidligere at have været efterrepareret med hård mørtel udenpå den oprindelige mørtel, som i tilstanden er tidstypisk løs som følge af utilstrækkelig anvendelse af cement. Fugerne generelt på gavlmuren ses at knække, er med revnedannelser og partielle udfald. Gavlen måler ca. 9 lbm.

Fuger på facader fremstår i oprindelig stand og forekommer nogenlunde intakte.

Der ses ingen tegn på utætheder i fuger omkring vinduer eller taget bestående af fiberarmerede bølgeplader, som kan forårsage vandindtrængen.
...
Konklusion
Årsagen til konstaterede vandindtrængen gennem gavlmuren mod syd vurderes at skyldes utætte fuger i murværket. Regnvand presses gennem fugerne under uheldige vind og vejrforhold.

Fuger i gavlmuren mod syd ses tidligere at have været efterrepareret med hård mørtel udenpå den oprindelige mørtel, som i tilstanden er tidstypisk løs som følge af utilstrækkelig anvendelse af cement. Fugerne generelt på gavlmuren ses at knække, er med revnedannelser og partielle udfald, hvilket medfører risiko for vandindtrængen.

Om end karakteren K1 ikke vurderes helt retvisende vurderes dog, at en køber på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning under pkt. 3.1 samt sælgers oplysninger alligevel er advaret korrekt om, at vandindtrængen kan forekomme under uheldige vind og vejrforhold, og således at skulle afholde udgifter til reparation af fuger i murværk.

For så vidt angår konstaterede fugt i kælderydermur vurderes, at dette forhold ikke afviger væsentligt fra tilsvarende kældre i huse af samme alder. Forholdet vurderes korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
...
Vurdering af tilstandsrapport
...
Vedrørende fuger på gavlmur: Karakteren K1 vurderes ikke helt retvisende. Karakteren K2 havde været mere korrekt, henset til fugernes tilstand og især sælgers oplysning om vandindtrængen."

Ved skrivelse af 18/9 2007 til nævnet har selskabet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Der ses at være enighed mellem klager og Dansk Boligforsikring A/S om at årsagen til de konstaterede fugtproblemer på indvendige celotex-plader, ses at være fugernes tilstand på

ejendommens sydgavl. Ejendommen ses at være opført i 1959 og vurderes at være med de oprindelige fuger, som dog ses vedligeholdt ved efterfølgende udkradsning og påføring af ny hård mørtel.

Sådanne partielle reparationer, som tidligere ses udført på ejendommen, er at betragte som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, som påhviler ejeren.

Fugerne skal derfor fortsat og løbende, efter overtagelsen i 2005, vedligeholdes. Ikke mindst på ældre fuger, som trods småreparationer, løbende bør eftergås, udkradses og udskiftes.

Forhold der er at betragte som led i den almindelige vedligeholdelse efter overtagelsen, er ikke omfattet af den tegnede forsikring, da skaden skal have været til stede ved overtagelsen, og afvige nævneværdigt i forhold til tilsvarende fuger af samme alder, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Det er selskabets vurdering, at fugerne er af en karakter, art og omfang som er sædvanlig for huse der er knap 50 år gamle.

Den bygningssagkyndige er ikke forpligtet til at anmærke forhold ved en ejendom, som karakteriseres som dennes almindelige velkendte vedligeholdelsestand, ejendommens alder taget i betragtning.
...
På besigtigelsestidspunktet 7. marts 2005 har formentlig været korrekt anmærket og beskrevet, med disse karakteranmærkninger, og de indikationer der ses gjort omkring at køber måtte påregne løbende vedligeholdelse af facadefuger. Det er ikke godtgjort af klager, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, som var forelagt klager i forbindelse med overtagelsen af den pågældende ejendom.

Såfremt denne vedligeholdelse af ejendommens fuger, ikke udføres, og advarselslamperne overses, vil fugernes tilstand, art og omfang, over en periode udvikle sig, således at der vil være øget risiko for at fugernes tilstand forværres yderligere, med utætheder og fugtindtrængning, ved rette vejr og vindforhold, til følge.

Da forholdet vurderes sædvanligt, i forhold til tilsvarende fuger af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, og den nuværende skades karakter ikke ses at være til stede ved overtagelsen af ejendommen, ses forholdet ikke omfattet af den tegnede forsikring.

Samtidig ses forholdet beskrevet og anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor det er undtaget fra forsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

3. Samlet konklusion
Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at klagen vedrørende ejendommens fuger bør afvises.

For så vidt angår den konstaterede fugtskade, ses denne at være sket efter overtagelsen af ejendommen, grundet manglende vedligeholdelse, hvorfor betingelsen om at forholdet var til stede ved overtagelse af ejendommen, ikke ses at være opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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. 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

- 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der på tidspunktet, hvor klageren overtog ejendommen, var nærliggende risiko for, at der kunne ske skade på indervægge, etageadskillelse og kælderloft som følge af den dårlige tilstand af fugerne i gavlen. Efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde klageren ikke grund til at tro, at der var risiko for sådan skade, da fugernes tilstand alene havde fået karakteren K1. Da klageren således ikke har været behørigt advaret om den potentielle risiko for fugtindtrængen i gavlmuren, finder nævnet, at følgeskaderne i form af skader på bl.a. indervæggen, kælderloftet og eventuelle skader i etageadskillelsen er dækningsberettigende.

Nævnet er enigt med selskabet i, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne påregne udgifter til omfugning af gavlmuren, og kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at dække udgiften hertil.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at skaderne som følge af fugtindtrængen gennem gavlmuren udgør dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand