809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.759:

xxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af mørtelfuger på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at fugerne ikke afviger nævneværdigt fra andre fuger med samme alder og konstruktion, og at forholdet derfor ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/10 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 8/6 2006.

Den 10/12 2006 anmeldte klagerne diverse forhold. I forbindelse med selskabets taksators besigtigelse af de anmeldte forhold den 26/2 2007 anmeldte klagerne yderligere det forhold, at der var konstateret fugt i indbyggede skabe i soveværelse og vindfang.

Der er i tilstandsrapport ikke gjort bemærkninger om forholdet.

I besigtigelsesrapporten udarbejdet den 11/3 2007 på baggrund af besigtigelsen den 26/2 2007 fremgår bl.a.:

"**Ad. 5. Fugt i indbyggede skabe i soveværelse og vindfang.**
Ved besigtigelsen ses der i indbygget skab i soveværelse i husets nordøstlige hjørne lettere forekomst af mug/skimmel primært nederst i skabets bagbeklædning af gipsplader og parketgulv ved ydervæg. Der kan ikke måles forhøjet fugt i konstruktioner. Forsikringstager oplyser at have gjort skabet rent tidligere, men at problemet er kommet igen.

Samme forhold gør sig gældende i indbygget skab i vindfang mod nord.

Det er ikke muligt - uden at der foretages destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge omfang af eventuelle følgeskader bag gipsplader og under gulve. Det konstaterede skadebillede giver ikke anledning til at antage, at der skulle være noget konstruktionsmæssigt problem.

Konklusion
Årsagen til fugtproblemerne i de indbyggede skabe er formentligt at der er en kuldebro langs soklen. Fugtproblemerne i skabene forværres yderligere af naturlig utilstrækkelig ventilation i disse.

Der er tale om den oprindelige del af huset fra 1963, og det er ikke usædvanligt at et hus af denne alder har en kold sokkel/ydermur."

Selskabet afviste herefter i skrivelse af 11/3 2007 at yde forsikringsdækning for forholdet, hvilket klageren var utilfreds med.

Efter klagernes indsigelser indhentede selskabet taksator rapport udarbejdet af bygningskonstruktør M.J. fra et rådgivende ingeniørfirma. I rapporten dateret den 5/9 2007 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
Ejendommen ses at være et parcelhus fra 1963, med tilbygning fra 1976 og ejendommen fremstår, indvendigt, generelt i renoveret stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en mindre renovering. Ejendommens facader er blank teglmur på den oprindelige del, samt træbeklædning på tilbygning. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i entre og bryggers. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med bølgeeternit, samt tagflade med ensidigt fald på bryggers.

I det følgende opbygge rapporten iht. skrivelse fra DBF:

1) Dårlige fuger på facader
Ejendommen ses at være opført i hårdtbrændte gul flammet maskinsten som er tidstypiske for denne periode, mixed med fejlbrændte gule sten, som giver et rustikt indtryk.
Murværket er opmuret med bakkemørtel med en tilbageliggende udkradset fuge.
Fugerne er alderssvarende lidt dårligt vedligeholdte, der fremstå med småhuller og med revnede fuger.
…

Konklusion

1) Dårlige fuger på facader
Det er min vurdering at ejendommens facader er tidstypiske og alderssvarende.
Ejendommen er opført efter den tids skik og brug, og vurderes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

I dag ved man rent erfaringsmæssigt at der kan opstå problemer omkring brugen af tilbageliggende fuger, idet nedbør, som regn, sne og is, kan samles på de frie kanter der fremstår ved brug af tilbageliggende fuge.
Fugen er ganske enkelt mere udsat for opfugtning, og må dermed regnes for at have en langt kortere levetid end fuger der er udført som skrabet fuge eller eks. en vandfalsfuge, der efter afhærdning yder en langt bedre beskyttelse af såvel murstenen som fugen selv.

Når der står vand på kanten af murstenene og mørtelfugen opfugtes, kan det ikke undgås af der sker en afskalning i af overfladen i større eller mindre grad, ved frost.
Overfladen af fugen nedbrydes langsomt og der opstår huller i fugens overflade, der tillader en kraftig opfugtning af det murværk som fugen egentligt skal beskytte.

Tilbageliggende fuger kræver en større grad af vedligeholdelse, end en fuge der er udført som en skrabet fuge eller en vandfalsfuge.

Anvendelse af den tilbageliggende fuge har været meget udbred siden 1800 tallet, hvor det blev muligt at producere mursten med lige kanter, da den tilbageliggende fuge fremhæver selve murstenen og forbandtet, i større grad end hvis der er anvendt skrabet fuge eller vandfalsfuge, hvor overfladen får et mere glat og samlet udtryk.

Den samlede konklusion må herfor være at der ikke er tale om en skade, men blot murværk der er dårligt vedligeholdt

På de eftersendte fotografier kan det konstateres at der er skovlet sne op mod facaden sådan at sneen ligger i op til en meters højde.
Dette forlænger absolut ikke levetiden for murværket, hverken fuger eller mursten kan holde til denne bevidst, ødelæggende adfærd."

Selskabet har på denne baggrund fortsat fastholdt dets afslag, hvorefter klagerne ved deres advokat ved skrivelse af 9/4 2008 har indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af forholdet.

Selskabet har i svarskrivelse af 18/6 2008 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Sagen vedrører hvorvidt ejendommens fuger afviger nævneværdigt fra andre fuger med samme alder og konstruktion.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet med henvisning til, at fugerne efter selskabets opfattelse ikke afviger nævneværdigt fra andre fuger med samme alder og konstruktion. Vi har i den forbindelse henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

I forbindelse med behandlingen af sagen har klager fremsendt billeder af den murside, hvor der er konstateret opfugtning på den modsatrettede indvendige væg.

Forholdet har efterfølgende været besigtiget af besigtigelseskonsulent og tidligere murer M.J.
…

Det oplyses endvidere fra besigtigelseskonsulenten at udbedring består i almindelig vedligeholdelse i form af gennemgang af murværket af murer, som udbedrer de dårlige områder. Alternativt kan man for at mindske den fremtidige løbende vedligeholdelse udkradser til 25 mm dybde og foretager en efterfugning med en systemmørtel, med fuge som vandfalsefuge der ses at have en meget lang levetid.

Det er således ikke som oplyst af klagers advokat nødvendigt at omfuge hele ejendommen, men det som skal foretages er almindelig reparation af murværket som led i den almindelige vedligeholdelse på ejendommen. En omfugning af hele ejendommen vil være en kraftig forbedring af facaden, som vil stille klager bedre ligesom 40 års slid på fugerne ville blive dækket. En omfugning vil naturligvis forbedre ejendommen og nedsætte den fremtidige almindelige løbende vedligeholdelse der vil være på en ejendom fra 1963, men det er ikke et forhold som henhører under ejerskifteforsikringen.

Endelig skal det bemærkes, at der i forbindelse med besigtigelserne på ejendommen ikke kunne konstateres utætheder og der kunne heller ikke måles fugt i konstruktionen.

Selskabet finder det på baggrund af besigtigelsen ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ifølge vores besigtigelseskonsulent ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktion samt at det ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Som oplyst i selskabets e-mail af 5. marts 2008 til klagers advokat skal den bygningssagkyndige alene anmærke forhold som afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og karakter. Da fugerne med den konstruktion de har, ser ud som tilsvarende fuger med samme alder har den bygningssagkyndige ikke anmærket forholdet.

Afslutningsvist skal vi henvise til nævnets kendelse AK 66.200 hvori nævnet udtaler følgende: 'Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter datidens byggeskik. At dele af fugerne i murværket ikke er helt eller intakte må i den sammenhæng efter nævnets opfattelse anses for et udtryk for almindelig slid og ælde, hvilket specifikt er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Nævnet finder således ikke på det foreliggende grundlag anledning til at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist forsikringsdækning som sket.'

3. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet selskabet ikke finder, at klager har sandsynliggjort, at fugerne afviger nævneværdigt fra andre fuger med samme alder og konstruktion."

Klagerens advokat har efterfølgende fremsendt kopi af den bygningssagkyndiges udtalelser til sagen dateret den 4/6 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ældre huse med ingen eller beskeden varmeisolering i terrændæk som i dette tilfælde eller en manglende eller mangelfuld dampmembran, kan give opfugtningsproblemer af forskellig grad, afhængig af brugeradfærd, og graden af konstruktionens mulighed for at afgive fugten til boligens rumluft, hvilket igen afhænger af blandt andet gulvbelægningstype og ventilationsforhold.

En utilstrækkelig varmeisolering kan medføre dels et betydeligt varmetab, dels en stor temperaturforskel mellem rumluften og bygningsdelens overflade, som igen kan bevirke en kondensdannelse i gulv og videre op i væggen, analog med et manglende papindlæg på fundamentet.

Fugten kan dog også stamme fra en manglende eller utilstrækkelig udført dampmembran i den etablerede gulvopbygning over betongulvet, eller at det udlagte drænende lag under betongulvet ikke er fugtbrydende nok, hvilket der er noget der kunne tyde på i dette tilfælde, hvor det er konstateret, at det drænende lag er opbygget af grusfyld.

Ovennævnte forhold kan kun konstateres ved destruktive kontroller, hvilket som tidligere nævnt ikke er omfattet af et huseftersyn under huseftersynsordningen. Ovennævnte problemstillinger fremgår blandt andet af diverse BYG-ERFA blade, herunder blad (23) 97 04 24.

Sammenfattende er vi således af den overbevisning, at når man ser bort fra, at den byggningssagkyndige i forbindelse med sin besigtigelse muligvis har overset, at der er enkelte studsfuger som er mangelfuldt udfyldt, så er tilstandsrapporten udarbejdet i henhold til huseftersynsordningens retningslinier.

Vedrørende de mangelfuldt udfyldte studsfuger må de betragtes som faldende under huseftersynsordningens bagatelgrænse, men vi vil dog pr. kulance tilbyde at betale i alt kr. 6.000,- til fuld og endelig erstatning for de forhold som fremgår af Deres skrivelse, så Deres klient kan få gennemført en partiel reparation af de beskadigede fuger.

Slutteligt skal det oplyses, at Deres klient evt. burde kontakte sit ejerskifteforsikringsselskab omkring de konstaterede forhold, hvis Deres klient i forbindelse med købet i øvrigt har tegnet en sådan."

Den byggesagkyndiges udtalelse har givet selskabet anledning til i skrivelse af 8/7 2008 at bemærke:

"Selskabet bemærker, at Energi- og Ingeniørgruppen er enige i, at de mangelfulde udfyldte studsfuger ikke på nogen måde kan være årsagen til den nu konstaterede opfugtning i gulve og vægge."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 19/8 2008 anført:

"Det forhold at modparten har den opfattelse, at de porøse fuger ikke afviger væsentligt fra andre tilsvarende ejendomme, er et ikke brugbart argument, da der ikke er nævnt noget om vedligeholdelsesstanden af den pågældende ejendom. Der kan således være store afvigelser på ejendomme af samme alder, hvorfor forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det bestrides, at det forhold, at der ved besigtigelsen var skovlet sne op mod facaden har nogen indvirkning på de omtalte forhold, da der utvivlsomt ikke har været tale om hårde eller langvarige vintre de to sidste år, som på nogen måde ville kunne indvirke på ejendommens stand.

Det er endvidere ikke korrekt, at der ikke har kunnet konstateres utætheder, hvilket også fremgår af den fremlagte fugtrapport af den 26. juli 2007, som endvidere er foretaget om sommeren, hvor ejendommen burde være mere udtørret end om vinteren!

Endelig skal det nævnes at den vurdering der er foretaget, er foretaget af forsikringsselskabets egen konsulent, hvorfor modparten naturligvis har en økonomisk interesse i ikke at konstatere væsentlige mangler ved ejendommen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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. 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet under henvisning til fugernes konstruktion og alder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at fugerne afviger nævneværdigt fra andre fuger med samme alder og konstruktion. Da der således ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne til udbedring af fugerne.

Der er af den bygningssagkyndige fremsat andre teorier om årsagen til fugt i de indbyggede skabe. Selv om en af disse teorier må anses for årsagen, vil det henset til husets opførelsestidspunkt ikke udgøre en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann