840/10

Den 29. marts 2010 blev i sag nr. 76.405:

xxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx
xxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på ejendommens vinduer og murværk samt fugt i kælderen.

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 er opført i 1960, og at klageren overtog ejendommen i 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/7 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"A 2.0 Kældre/krybekældre/Terrændæk
2.4 Indvendig beklædning K1 Afskallet puds."

Klageren anmeldte den 21/3 2007 diverse skader på ejendommen. Selskabets skadekonsulent besigtigede herefter ejendommen den 13/4 2007.

På baggrund af besigtigelsen anerkendte selskabet ved skrivelse af 10/5 2007 at dække 2 af de anmeldte forhold, men afviste de øvrige. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

" **Jeres anmeldelse**
Jeres anmeldelse drejer sig om i alt 5 forhold, sammenfattet således:

1. Fuger over mur i vestgavl er faldet ud. Endvidere ses frostsprængte sten.
2. Revne i gulv i badeværelse.
3. Fugt i kælderydervæg.
4. Utæthed i forbindelse med sydøstlige skotrende.
5. Fugtige bundfalse i vinduer.

…

Ad. 1: Forholdet med murværket
Teglstensoverliggere af kopsten er udført på stedet under opførelse og bøjer så meget ned nu, at det må antages også at have været synligt i 2002. Herudover ses en del afskallende cellesten, som er frostsprængte fordi dårlige fuger har medført vandindtrængning. Der ses en del nyere afskalninger.

Nævnt i tilstandsrapporten
Ved tilstandsbesigtigelsen i 2002 har den beskikkede nævnt:

3.1 Facader/gavle	*K1*	*Skråревner ved hoveddør, gavlvindue mod øst og stuevindue mod syd.*

K1 beskriver mindre alvorlig skade, som typisk handler om vedligehold

Konklusion
Uanset at 5 vintre er passeret, og det handler om vedligehold af det ca. 47 år gamle murværk, er det min vurdering, at forholdet med de 3 stk. vinduesoverliggere kunne være bemærket i tilstandsrapporten, fordi der tidligere er repareret i fugerne med nedbøjning.
Derimod kan man ikke i dag, længe efter overtagelsen af ejendommen, påvise, at murværkets generelle stand var dårlig i 2002.
Ejerskifteforsikringen dækker udskiftning af de 3 overliggere. Der fradrages ikke for slid og ælde, da der grundet de dårlige sten og fuger alligevel skal ske en større reparation. Fugearbejdet medregnes således ikke.

Udskiftning af overliggere kunne se således ud.

Murer:	Arbejde med udskiftning af 3 overliggere	kr. 4.800,-
	Materialer og andre omkostninger	kr. 2.200,-
I alt dækket fra ejerskifteforsikring med moms		kr. 7.000,-

Herfra går selvrisiko kr. 5.000 pr. skadeårsag.
Efter dette forhold er policens resterende selvrisiko reduceret til kr. 5.000,-.

Det anbefales at lade ovennævnte indgå som en del af en total renovering af det slidte murværk mod vest. Sker det, kan der betales kontant.

Ad. 2: Revne i gulv i badeværelse
I tilstandsrapporten er der nævnt:

9.1 Gulvkonstruktion/ belægning	K2	Revner i fliser under håndvask og i bruseniche
9.3 Fuger	K3	Defekte fuger i bruseniche gulv/væg.

K2 beskriver alvorlig skade, som kræver reparation

K3 beskriver kritisk skade med risiko for skade på andre bygningsdele.

Konklusion: Forholdet afvises
Da forholdet ses nævnt i tilstandsrapporten er der ikke dækning fra ejerskifteforsikring.

Andet
Badeværelset er udvidet, hvorved mur mod værelse er rykket ca. 35 cm ud på dækket over kælderen. Da der ikke ses revnedannelse i dækket under, eller andre skader som en følge af forholdet, vurderes denne flytning ikke at have nævneværdig betydning for stabiliteten.

Ad. 3: Kældervægge er fugtige
På side 4 af 12 i tilstandsrapporten har den beskikkede under bemærkningernes punkt 2 nævnt:
Dele af kælderydervægge defekt af madrasser ell. Lign.
På skadesiden har han skrevet:
2.4 Indvendig beklædning K1 Afskallet puds.

Konklusion: Forholdet afvises
Efter den omfattende malerrenovering af kælderens ydervægge, er det umuligt at vurdere om der er dækningsberettiget skade. De fremviste udbulninger i den opsatte glasvæv er givet de normale salpetersspringere, som næsten altid opstår i kældre fra ca. 1960, fordi man ikke den gang opførte kældre vandtætte. Den tids konstruktioner afspejler oftest den fugtighed der er i jordlagene uden for. Forsikringsbetingelsernes skadedefinition ses ikke opfyldt.
Man bør tilstræbe ikke at have opmagasinering mod den slags vægge.

Ad. 4: Opfugtning af mur under skotrende er dækningsberettiget
Liste mellem rendejern går også hen under blyet i skotrenden. Derved opstår der en vandpyt, hvor vindstød kan blæse vand ind og ned på murværk.
Min midlertidige tilretning har formentlig ikke løst problemet, men er forholdsvis simpelt at rette ved at fjerne listen under blyet nederst ved skotrenden. Udførelsen svarer ikke til normal god håndværksmæssig skik.
Uanset forholdets bagatelagtige karakter skal konstruktionen tilrettes, så der ikke sker skade. Udbedring skønnes til kr. 1.000, som selvrisiko nedskrives med.

Policens resterende selvrisiko er herefter kr. 4.000,-.

Ad. 5: Vinduernes fugtige bundkarme
Vinduerne har I haft anmeldt til husforsikringen.
Vinduerne er udført med vandrette karmbundfalse med en forholdsvis lille sprække mellem bundkarm og bundramme. Indeklemt vand her var årsagen til at der trods flere dages tørvejr kunne måles høj fugtighed.
Tidligere var det normalt at udføre vinduer på den måde, mens vinduesproducenter underlagt kontrolordning skal udføre med hensigtsmæssig klimaskærm.

Der ses ingen nævneværdige skader i vinduerne. Imidlertid kan karmbundfalsene stadig bringes i orden, hvis man udfører dem skrå, hvilket forholdsvis simpelt kan udføres af en fagmand. Uanset dette, er det imidlertid vigtigt at være omhyggelig med grundbeskyttelse, inden man lægger dækkende maling på.

Eftersom der ikke ses dækningsberettiget skade, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, henlægges forholdet."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har ved e-mail af 9/4 2008 klaget over denne. Som følge af klagerens henvendelse genbesigtigede selskabet ejendommen den 17/4 2008.

På baggrund af genbesigtigelsen opnåedes enighed om enkelte klagepunkter, men selskabet har ved skrivelse af 21/4 2008 fastholdt afslag på dækning vedrørende vinduernes fugtige bundkarme, frostsprængte sten i vestgavlen og fugt i kældervæg.

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af de 3 omtvistede forhold. Klageren har til støtte for sin påstand anført:

> "1) Nyere vinduer i vores hus, havde alt for stor fugtighed, efter de var blevet malet af aut. Maler. Alm.Brand mener det skyldes at listerne i bunden af vinduerne har en forkert hældning, men de vil ikke dække udbedringen.
>
> 2) Vestgavl har skader på murværk/frostsprængninger. Pga. vandindtrængen v/overlæggere, over vinduer.
>
> 3) Fugt & svampe-problemer i kælder pga. følgeskader af vandindtrængen af overlæggere. Ødelagt tapet mm."

Selskabet har ved skrivelse af 30/6 2009 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "1. Vinduer
> Vores kunde ønsker dækning for opfugtning i vinduerne på ejendommen. Forholdet bliver anmeldt i 2007, hvilket vil sige 5 år efter overtagelsen af ejendommen. Siden vores kundes overtagelse af ejendommen, har han fået foretaget afrensning af vinduesmalingen og en maling af disse.
>
> Ved skadekonsulenternes besigtigelse af ejendommen er der konstateret en del fugt i vinduerne og begyndende nedbrydning i glaslisterne.
>
> Vinduerne er udført med vandrette bundkarmstykker, og derfor vil nedbør som trænger ind ved bundkarm og ramme have svært ved at løbe væk. De lodrette glaslister er ligeledes ført helt ned til bundglaslisten. Forholdet betyder, at vinduerne kræver en større grad af vedligeholdelse end andre slags vinduer. Der er imidlertid ikke nogen særlige krav til hældningen på bundkarmsstykker eller afstand mellem lodrette glaslister og bundglaslister. På baggrund heraf udgør vinduernes konstruktion hverken en ulovlighed eller et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Den bygningssagkyndige nævner ikke fugt i vinduerne i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, ligesom der heller ikke anmeldes om fugt i forbindelse med afslibning og

maling af vinduerne for 2 år siden. På baggrund heraf er det vores vurdering, at den maling, der tidligere har været anvendt på vinduerne, har været mere modstandsdygtig overfor fugt, end den maling, der er blevet anvendt for 2 år siden. Vi finder det som følge heraf således ikke sandsynliggjort, at opfugtningen af vinduerne var til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen i år 2002.

Vi har ikke modtaget dokumentation, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Såfremt vi modtager dette, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, men på det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 9 er opfyldt.

2. Vestgavl

Vores kunde ønsker udskiftning af stenene på vestgavlen, fordi han vurderer, at der er årsagssammenhæng mellem tegloverliggerne over 3 stk. vinduer og frostsprængningerne i stenene. Vi har anerkendt de 3 tegloverliggere som dækningsberettigede skader.

Ejendommen er opført med gule cellesten af tegl. Det er ikke usædvanligt forekommende, at sten af sådan type kan frostsprænge. Der ses endvidere ligeledes begyndende frostsprængninger steder på facaderne, hvor der ikke har været problemer med tegloverliggerne. På baggrund heraf mener vi ikke, at det er sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem de tre tegloverliggere og frostsprængningerne. Udbedring af sådanne frostsprængninger hører til den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen.

Forholdet er anmeldt 5 år efter overtagelsen. Fordi der først sker anmeldelse 5 år efter overtagelsen sammenholdt med, at tilstandsrapporten ikke nævner forholdet, er det vores vurdering, at dette først er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker alene skader/skaderisici, der var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 9, idet dette først er opstået efter overtagelsen af ejendommen og frostsprængningerne i stenene ikke er usædvanligt forekommende for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og byggemetode.

Såfremt vores kunder sender dokumentation, der viser, at der er årsagssammenhæng mellem tegloverliggerne og frostsprængningerne, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen. Men på det foreliggende grundlag fastholder vi afgørelsen og afventer nævnets stillingtagen.

3. Fugt op svamp i kælder

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at vores kunde ønsker dækning for fugt og svamp i kælderen, fordi han vurderer, at årsagen til fugten er en følgeskade fra tegloverliggerne over vinduerne, som vi har anerkendt som dækningsberettigede.

Vores kundes ejendom er opført i 1960. På tidspunktet for opførelsen var det ikke sædvanlig byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er derfor ikke usædvanligt forekommende, at der kan konstateres fugt i tilsvarende intakte kældre af samme alder og byggemetode.

Ejendommen er opført med massive betonvægge. Skadekonsulenten har ved genbesigtigelsen foretaget fugtmåling i alle væggene og har kunnet konstatere, at fugtindholdet i disse er så godt som ens. Der er således ikke forskel imellem fugten i de vægge, hvor der har væ-

ret problemer med tegloverliggerne og de vægge, der ikke befinder sig ved en tegloverligger. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem tegloverliggerne og fugten i kælderen.

Det er fortsat vores vurdering, at der er tale om opstigende og indtrængende grundfugt som følge af bygningens oprindelige konstruktion kombineret med, at der efter vores vurdering, ikke er etableret omfangsdræn. Der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi vedlægger i den forbindelse kopi af to Byg-Erfa blade vedrørende fugtige kældre. Omfangsdræn udgør endvidere et forhold i grunden, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Der kan ses nogle udbulinger i glasvæven i kælderen, som skyldes sædvanligt forekommende salpeterudtræk i kælderen.

Der er forløbet 5 år fra overtagelsen af ejendommen til anmeldelsen af forholdet. Vores kunde oplyser om svamp i kælderen, men vi har ikke modtaget nærmere dokumentation herfor. Vores skadekonsulenter og tilstandsrapporten nævner ikke svamp i forbindelse med deres besigtigelser. På baggrund heraf er det vores vurdering, at såfremt der er opstået svamp i vores kundes kælder, er denne opstået efter overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 ikke er opfyldt, hvorfor vi afviser dækning for det anmeldte forhold. Vi afventer nævnets stillingtagen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Ad vinduerne:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkelig godtgjort, at forholdet på vinduerne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ad murværk i vestgavl:
Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klageren, at skaden på stenene var opstået før hans overtagelse af ejendommen, ligesom nævnet ikke finder det tilstrækkeligt godtgjort, at der er årsagssammenhæng mellem skaden på tegloverliggerne og frostsprængningerne i stenene.

Ad fugt/svamp i kælder:
Det er nævnets opfattelse, at det anmeldte fugtproblem i kælderen skyldes den måde, kældre blev konstrueret på, på tidspunktet for ejendommens opførelse. Da kælderens konstruktion således ikke afviger fra andre tilsvarende konstruktioner fra samme tid, kan forholdet ikke anses for dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Nævnet finder det ikke godtgjort, at fugten i kælderen skyldes de mangelfulde tegloverliggere. Henset hertil samt til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der på den indvendige beklædning er afskallet puds, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand