901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.961:

xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et vinduesparti og en heraf følgende fugtskade på stuegulvet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1997. Klageren erhvervede ejendommen pr. 15/6 2009 med faktisk overtagelsesdag den 15/5 2009. Handlen skete på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/3 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	4. Vinduer og døre		
	4.3 Fuger	K3	Der er revnet og løs elastisk fuge under karnapvindue på husets SV hjørne. Note: Der trænger vand ind til omkringliggende konstruktioner. Fugen skal lægges om i forbindelse med omlægning sålbænkfliser.

	4.4 Sålbænke	K2	Ved karnapvindue på husets SV hjørne er der løse sålbænkklinker. Note: Klinkerne bør lægges om.
...			
	6. Gulvkonstruktioner og gulve		
	6.2 Belægninger	K2	Der er fugtskade på trægulv ved vindueskarnap i stue. Note: Skyldes øjensynligt svigt i udv. elastisk fuge.
...			

		Ja	Nej	Ved ikke
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? **Fugt ved vinduesparti i stue**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte i juni 2011, at der var konstateret fugtskade i stuegulvet. I skadeanmeldelsen redegjorde han bl.a. for sagen således:

"**<u>Skaden</u>**

Vi har for ca. 1½-2 måneder siden opdaget en fugtskade i et kun 2 år gammelt trægulv i vores stue. Fugtskaden er opstået ved foden af et stort sydvest-vendt vinduesparti, som går fra gulv til loft. Skadens omfang var, da vi opdagede det ca. 2-3 centimeter ud fra vinduet og ca. 20 centimeter i bredden. Pr. dags dato har fugten i gulvet bredt sig en smule mere ud fra vinduet og i bredden.

<u>Historik</u>

...

Da vi overtog huset var der en 100 % identisk skade i gulvet i stuen, dog i noget større omfang ud fra vinduet (ca. 30-40 centimeter) og også større i bredden. Fugten var endvidere slået ud i de vandskurede vægge på venstre side af vinduespartiet. Skaden var naturligvis omtalt i tilstandsrapporten, og det er direkte angivet, at (citat): '*Der er fugtskade på trægulv ved vindueskarnap i stue. Note: Skyldes øjensynligt svigt i udv elastisk fuge'.* Skaderne fik karakteren K2 og K3 i tilstandsrapporten. Vi fik et passende afslag i prisen på huset til dækning af udbedring af skaden ved fugen samt til udbedring fugtskaden i gulvet.

Efter rådgivning fra håndværkere blev sålbænken under vinduespartiet brudt ned, da den ikke havde hældning væk fra fugen under vinduet. Sålbænken var bygget vandret, hvilket gjorde at regnvand kunne stå på fladen og evt. løbe ind i sprækker i fugen under vinduet. Dette blev yderligere bekræftet ved at fugebåndet under vinduet var gennemblødt da vi fik skåret den gamle fuge ud. Herefter tog vi trægulvet i stuen op så det hele kunne blive luftet godt ud inden vi begyndte at lave ny sålbænk og lægge nyt trægulv. Efter ca. 3 uger blev de nye sålbænke muret op, og der blev lagt nyt fugebånd og ny fuge under vinduespartiet. Slutteligt blev skaden i den vandskurede væg udbedret, og vi lagde nyt trægulv i stuen.

<u>Kronologisk forløb efter opdagelse af skaden</u>

Umiddelbart efter at vi opdagede den nye skade i marts 2011, tog vi kontakt til vores boligforsikring, Købstædernes Forsikring v/agenturindehaver ... i ..., med henblik på at få at vide hvordan vi skulle håndtere situationen. Vi fik fra ... oplyst, at vi først selv skulle undersøge

årsagen til skadens opståen. Vi blev af ... rådgivet til at søge assistance ved forskellige håndværkere for at få undersøgt de mulige årsager til skaden.

Efterfølgende har vi haft murer og tømrer fra ... i ..., VVS-mand fra ... VVS samt tekniker fra ... Fjernvarme på besøg for at undersøge skaden og de mulige årsager hertil. Disse undersøgelser har taget nogen tid, da vi selv har haft meget travlt på arbejdsfronten, og det har derfor været svært at få koordineret tid med håndværkerne.

Ved gennemgang af sålbænken under vinduespartiet blev det af mureren konstateret, at hældningen på sålbænken er helt OK og efter forskrifterne (efter ombygning heraf i 2009), således at vand bliver ledt væk fra fugen under vinduet. Det er således ikke muligt, at der kan trænge vand ind ved fugen, selv ikke hvis fugen er defekt. Der er ingen tegn på fugtskader udvendigt i hverken sålbænk eller sokkel.

Tømreren gennemgik trægulvet i stuen og kunne kun konstatere, at der var fugt i træet. Efterfølgende gennemgik han tagkonstruktion og isolering under taget umiddelbart over vinduespartiet, samt toppen af yder- og indermur på loftet umiddelbart ved siden af vinduespartiet, uden at finde nogen form for fugt eller vandindtrængen eller tegn på at dette tidligere har været tilfældet. Tømreren gennemgik endvidere fugen under vinduet og kunne konstatere at fugen var intakt og hæftede som den skulle op under vinduet og ned på sålbænken. Efterfølgende skar vi et stykke af fugen ud og kunne konstatere, at fugebåndet bag fugen var vådt på trods af at der tydeligvis ikke har kunnet trænge vand ind ved fugen.

VVS-manden og teknikeren fra ... Fjernvarme har undersøgt om der kunne være læk i gulvvarmen i stuegulvet. Der blev gennemført trykprøvning af gulvvarmen, og det kunne konstateres, at der ikke var tryktab i systemet, og at fugten i gulvet dermed ikke kan komme fra gulvvarmerørene.

Efter samtaler med håndværkerne er vurderingen derfor, at vandet, som forsager fugtskaden i gulvet, ikke kan komme ude- og nedenfra gennem fugen og det kan heller ikke komme ovenfra fra taget. Endeligt er det konstateret, at vandet ikke kan komme fra gulvvarmesystemet. Håndværkernes vurdering er derfor, at den eneste mulige årsag til vandindtrængen er, at der er en defekt i selve vinduespartiet, hvor vand kan trænge ind og videre ned gennem ventilationshuller nederst i vinduesrammerne og derfra ud under gulvet. Det er således overvejende sandsynligt, at den nu konstaterede skade også har været (medvirkende) årsag til den konstaterede tilsvarende skade i 2009, da vi overtog huset."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 18/7 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt fugt-/vandskade på parketgulvet i husets opholdsstue. Skaden er opstået ved et frembygget karnapvindue i stuens sydvestlige hjørne.
Der henvises til den af forsikringstager fremsendte beskrivelse af hændelsesforløbet. Det vurderes at beskrivelsen er retvisende opstillet.

Ved besigtigelsen kan den anmeldte fugt-/vandskade registreres, der henvises til vedlagte foto. Vinduespartiet er et plastvindue fremstillet af ... Gulvet er nedlagt i 2009 efter skade anført i tilstandsrapporten, og er udført af lamelparket i asketræ.
Der kan ikke umiddelbart findes fejl eller utætheder på vinduespartiet, alle udvendige glaslister og samlinger er tætte. Der er pæn hældning på den oppudsede sokkelkant under vindu-

espartiet, og de elastiske fuger ved sidekarme og under vinduespartiet ser ud til at være tætte.
Det vurderes, at der kan være en mulighed for indtrængende slagregn ved vinduespartiets top, idet afslutningen op mod husets tagudhæng samt hjørnesamlingerne øverst ikke er afsluttet helt tætte (se foto).
Huset er opført af Byggefirmaet ..., ...

KONKLUSION.
Jeg har efterfølgende forsøgt at finde frem til det byggefirma som har opført huset. Firmaet er øjensynligt opløst og kan ikke findes.
Ligeledes har jeg forsøgt at finde frem til ... som har fremstillet vinduespartiet. Firmaet er imidlertid blevet opkøbt af ..., og er efterfølgende lukket ned.

Jeg har talt med ..., som ud fra den mundtlige beskrivelse vurderer, at vinduespartiet er fastgjort i underkarmen til husets fundament. Fastgørelsen er sandsynligvis udført med karmskruer, som er placeret i underkarmens glasfals skjult af termoglas og glaslister.
Glaslisterne er plast og er forsynet med gummikanter som tætner imod termoruderne. Disse gummikanter er imidlertid ikke helt tætte bl.a. ved hjørnesamlingerne, og der vil derfor over tid trænge vand ind bag glaslisterne. Karmskruerne, som er boret igennem bundkarmen i glasfalsen, skal derfor forsegles meget grundig for at undgå vandindtrængning. Er vandet kommet igennem underkarmen ved skruehullerne, er der god mulighed for opfugtning af parketgulvet, som indvendig støder op mod underkarmen.
Denne vurdering forekommer umiddelbart at være den mest sandsynlige årsag til fugtskaden på parketgulvet. Afmontering af glaslister og termoruder er dog nødvendig for en sikker registrering af forholdet.
Kan der ikke registreres fejl ved anbragte karmskruer i bundkarmen, må utætheder ved partiets afslutning øverst undersøges nærmere.

SKADEUDBEDRING.
Under forudsætning af at skadesårsagen er som beskrevet, skal glaslister og termoruder afmonteres, skruehullerne i underkarmen forsegles grundig, termoruder og glaslister genmonteres. Parketgulvet udskiftes i nødvendig omfang, tilsvarende parketstave kan genanskaffes. Der er ikke indhentet prisoplysninger på reparationen."

Ved brev af 19/10 2011 afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

Klageren er utilfreds med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
...
Sagen omhandler defekt vinduesparti samt fugtskade i stuegulv som følge heraf. Da vi købte vores hus i 2009 var der en tilsvarende fugtskade i stuegulvet - dog i en del større omfang. Tilstandsrapporten påpegede at årsagen til fugtskaden var den udvendige fuge under vinduespartiet. Efter at vi overtog huset udbedrede vi alle skaderne i den udvendige fuge og fik lavet ny sålbænk med korrekt fald. Herudover lagde vi helt nyt trægulv i stuen. Vi opdagede så her i foråret 2011 at der igen var fugtskade i stuegulvet, hvorfor vi kontaktede vores forsik-

ringsselskab og efterfølgende Dansk Boligforsikring. Efter vores besigtigelse udført af vores håndværkere, og efter besigtigelse af Dansk Boligforsikrings konsulent blev det sandsynliggjort, at årsagen til skaden i stuegulvet er defekt i vinduespartiet samt forkert montering heraf. På trods af det nægter Dansk Boligforsikring at anerkende vores krav på erstatning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil opnå at Dansk Boligforsikring erkender at være pligtig til at udbetale fuld erstatning i ovennævnte sag vedr. begge forhold, dvs. både defekt vinduesparti/fejlagtig montering af vinduesparti og herfra kommende fugtskade på stuegulv."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 20/2 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Den forsikrede ejendom er fra 1997 og vores kunder overtog ejendommen d. 15. maj 2009.

Mere end 2 år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at der trænger vand ind igennem vinduespartiet i karnappen samt at gulvet er blevet fugtskadet.

Vores besigtigelseskonsulent har ikke kunne konstatere fejl ved vinduet eller ved monteringen af det - se besigtigelsesrapporten. 'Skaderne' på gulvet er yderst beskedne - se besigtigelseskonsulentens fotos.

Vinduerne er plastvinduer fra husets opførelse - dvs. nu 15 år gamle.

Konsulenten har kunnet konstatere, at der kan trænge vand ind ved vinduets top ved slagregn, da afslutningen op mod husets tagudhæng samt hjørnesamlingerne øverst ikke er helt tætte - se rapporten. Han vurderer, at den mest sandsynlige årsag til at vand evt. trænger ind gennem vinduet i bunden, er at gummikanterne, som tætner termoruderne, ikke er helt tætte, bl.a. ved hjørnesamlingerne, og over tid, vil der kunne trænge vand ind bag glaslisterne. Hvis ikke karmskruerne i bundkarmen i glasfalsen løbende forsegles grundigt, kan vand trænge ind gennem underkarmen ved skruehullerne. Som det fremgår af billederne er den vand-indtrængen, der er sket på gulvet beskeden, og kan formentlig holdes tør med en klud.

I tilstandsrapporten, der lå til grund for vores kunders køb af ejendommen var der anmærket problemer med fugen ved karnapvinduet (K3) ligesom sålbænken var anmærket (K2) - se tilstandsrapportens pkt. 4. Desuden var trægulvet i stuen anmærket fugtskadet med K2 - se pkt. 6 i tilstandsrapporten.

Vores kunder har ved deres overtagelse af ejendommen udskiftet fugen, repareret sålbænken og udskiftet trægulvet (vist nok med et tilsvarende) - se besigtigelsesrapporten og kundens egne oplysninger.

Konsulenten vurderer imidlertid, at vedligeholdelse / tætning af gummikanter og karmskuer i bundkarmen ikke er sket, hvorfor der kan trænge vand ind af vinduet. Om denne utæthed også tidligere har været tilstede, eller om den i tilstandsrapporten registrerede fugtskade skyldtes den også registrerede fuge/sålbænk er ikke til at vide, nu over 2 år efter overtagelsen og efter at de registrerede forhold er udbedret.

Da vi ikke har fundet konstatere fejl ved vinduet, og da vi ikke vurderer, at det er usædvanligt, at 14 år gamle plastvinduer kan blive utætte, som beskrevet af vores besigtigelseskonsulent, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skaden er anmeldt over 2 år efter overtagelsen, og en eftergåelse af gummikanter og forsegling af karmskruer i bundkarmen henhører under ejers almindelige løbende vedligeholdelsespligt."

Hertil har klageren i brev af 6/3 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis skal vi påpege, at Dansk Boligforsikrings svar af 20. februar ikke er korrekt hvad angår besigtigelsesrapportens indhold. I svarskrivelsen anfører Dansk Boligforsikring at: '*Konsulenten har kunnet konstatere, at der kan trænge vand ind ved vinduets top ved slagregn ...'.* Dette er ikke korrekt, idet besigtigelsesrapporten anfører følgende: '*Det vurderes, at der kan være mulighed for indtrængende slagregn ved vinduespartiets top ...'.* Besigtigelsesrapporten anfører efterfølgende, at den mest sandsynlige årsag til fugtskaden er nogle ikke helt tætte gummikanter samt manglende tætning af karmskruer i bundkarmen. Vi skal bemærke, at denne vurdering deles af de håndværkere, som vi har talt med i sagen.

Vi skal endvidere anføre, at besigtigelsesrapporten bekræfter, at de udbedringer, som vi udførte efter vores overtagelse af ejendommen i sommeren 2009, er udført korrekt, og at der er fin hældning på sokkelkant og at de elastiske fuger ved sidekarme og under vinduespartiet ser ud til at være tætte.

Slutteligt skal vi meget kraftigt tilbagevise Dansk Boligforsikrings påstand om at '... *eftergåelse af gummikanter og forsegling af karmskruer i bundkarmen henhører under ejers almindelige løbende vedligeholdelse'.* Visuelt eftersyn af gummikanterne kan fint foretages, men konstatering af om gummikanterne holder tæt kan kun ske ved at afmontere thermoruderne fra vinduespartiet. Såfremt man skal efterse om karmskruerne er tætnet korrekt, skal man ligeledes afmontere stort set hele vinduespartiet. Det er derfor absolut ikke korrekt at sådanne vedligeholdelsesarbejder henhører under ejers normale vedligeholdelsesopgaver.

Vi anfægter naturligvis også Dansk Boligforsikrings bemærkning om at ' '*Skaderne' på gulvet er yderst beskedne'.* Set fra vores synspunkt er en skade en skade - og den tone, som vi kan læse i Dansk Boligforsikrings brev ser vi os helst foruden.

Fakta er, at den fugtskade, som er konstateret og anmeldt til Dansk Boligforsikring den 26. juni 2011, nu har bredt sig både ud fra vinduespartiet (i dybden) og i bredden. Vi vurderer, at der formodentligt er væsentligt større fugtskade på undersiden af trægulvet - fugten er bare ikke nået igennem trælaminatet endnu. Denne vurdering har årsag i det faktum, at vi, da vi afmonterede det gamle trægulv i 2009, kunne konstatere, at fugten var 5-6 gange mere udbredt på undersiden af trægulvet end på oversiden. Herudover var fugten dengang trukket op i væggen og havde beskadiget vandskuringen. Dette sidste forhold har vi trods alt ikke kunnet konstatere endnu, men vi frygter at det går den vej.
...
Vi fastholder, at vores ejerskifteforsikring skal dække skader (fejl og mangler) på vinduespartiet samt den fugtskade i gulvet, som er forårsaget af dette. Ejerskifteforsikringens almindelige betingelser pkt. 4.1 siger, at forsikringen skal dække, såfremt tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende således at køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Efter vores opfattelse er denne sag et meget klart eksempel på sådanne forhold.

En tilstandsrapport må være vores sikkerhed for at der ikke er noget graverende galt med den ejendom vi har købt. Vi har så valgt at tegne en ejerskifteforsikring hvis det nu alligevel

skulle vise sig at noget dukker op som tilstandsrapporten ikke omtaler. I vores sag kan det ikke være tilfældet, sådan som Dansk Boligforsikring i realiteten anfører, at vi, med tilstandsrapporten i hånden, skal starte med at drage den i tvivl og kaste os ud i at skille et større vinduesparti ad for at konstatere årsagen til indtrængende vand.

Vi fastholder ligeledes, at skaderne (fejl og mangler) i vinduespartiet har været til stede da vi overtog ejendommen i 2009. Dette ud fra en logisk betragtning om at den nu konstaterede fugtskade i stuegulvet er opstået på præcis samme sted hvor der var fugtskade i det gamle stuegulv. Og da vi siden da - korrekt - har udført de udbedringer af sokkelkant og elastiske gummifuger, som tilstandsrapporten påpeger, kan vandet i sagens natur ikke være kommet ind den vej - hvilket bekræftes af besigtigelsesrapporten fra Dansk Boligforsikring."

Herefter har selskabet i brev af 15/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Klager skriver selv, at ejerskifteforsikringen skal dække '*skader (fejl og mangler på vinduespartiet".* Jeg er enig heri. Som det fremgår af besigtigelsesrapporten, er der dog ikke konstateret fejl ved vinduet eller ved monteringen af det.

De aktuelle skader, der var tilstede på overtagelsen, var uomtvisteligt anmærket i tilstandsrapporten. Som allerede nævnt, er det ikke til at vide, om de aktuelle skader skyldtes de anmærkede forhold alene, eller om vinduespartiet også allerede dengang trængte til eftergåelse/tætning. At klager evt. ikke har fået udbedret (en medvirkende) skadesårsag, er ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet skaderne var anmærket korrekt i tilstandsrapporten. Hvis karmpartiet først efter overtagelsen er blevet utæt, og de dengang anmærkede skader alene skyldtes de forhold, som klager udbedrede, er der tale om forhold opstået efter overtagelsen. Et sådant forhold henhører under ejers almindelige vedligeholdelse.

Det er næppe tale om, at der er noget '*graverende galt med ejendommen'* (klagers 3. sidste afsnit) når et 15 årigt gammelt plastvindue - 2 år efter overtagelsen - trænger til eftergåelse og evt. tætning hjørnesamlinger og skruehullerne i bundkarmen."

Klageren er fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 11/4 2012 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

8. 81.961

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.

3.2 Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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:

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at der er betydelig usikkerhed om, hvad skadeårsagen er. Hertil kræves en nærmere bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. Nævnet må derfor i medfør af vedtægtens § 4 afstå fra at afgøre sagen.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand