Ankenævnet for Forsikring

908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.767:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xxxx
xxxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist en anmeldt skade vedrørende fugt i de indvendige murede vægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en fejl, der har givet anledning til skader eller risiko for skader. Desuden er det selskabets opfattelse, at murpappets placering ikke er et ulovligt forhold i forhold til opførelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1960, og ind til 1980 fungerede som varmecentral og vaskehus for et område med 40 huse. Siden 1980 har ejendommen tjent til beboelse og klageren overtog ejendommen den 1/10 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/6 2011.

I tilstandsrapporten er ikke gjort anmærkninger om det forhold, der klages over. Den 5/10 2011 anmeldte klageren, at en maler i forbindelse med en planlagt renovering havde konstateret fugt i de indvendige mure.

En taksator fra selskabet besigtigede skaden og har i rapport af 3/11 2011 noteret:

2. 82.767

"Anmelder: fugt i indervægge.

Fugten er konstateret i en væg i den del af bygningen der oprindelig var vaskehus/ varmecentral (min vurdering fordi der står en skorsten).

Der er salpeterudtræk og jeg kan måle forhøjet fugt nederst i vægge (mod værelse og køkken) vægge står vandskuret.

Murpap ses mellem nederst og anden nederste skifte (ca.5 cm oppe). Dvs. den nederste sten ligger lavere end gulv. Gulv er beton. Jeg vil tro at der oprindelig har været terrazzo eller det har været malet. Terrazzoen eller malingen har med stor sandsynlighed gået de 5 cm op af væggen og har haft fat i murpappen (almindeligt i et vaskehus).

Over murpappen kan filtsen trække lidt grundfugt op (virker som væge).

Jeg ser ingen skader. FT har fjernet fodpaneler. Jeg har ikke set dem, så de har nok været ok. Der er heller ingen fugtskader at se nederst på gerichter. Anmeldelsen skyldes tilsyneladende kun at maleren gør opmærksom på salpeterudtræk.

Konklusion

Det er korrekt at pappen sidder lidt højt, men den kan faktisk ikke sidde lavere, uden at komme under overkant på betondæk. Jeg kan ikke se, at det har givet andre problemer end lidt salpeterudtræk, og lidt løs puds. Samlet areal under ½ M2. Det er helt uden praktisk betydning, hvis man bare er opmærksom på at undlade at føre tapet helt ned, og evt. maler med en diffusionsåben maling. Fjerner man filtsen på nederste stykke kan fugten ikke trænge længere op, så kan man genmontere fodpaneler.

Hvis man vil gøre noget ved det, kan man behandle med en fugtisolerende mørtel/beton eller injicere en fugtspærre. Tidligere ville man nok have valgt at tjære muren - det kan man formentligt stadig gøre.

Prisidé max. 6-8.000,-"

Ved brev af 6/12 2011 meddelte selskabet klageren afslag på dækning.

Klageren fremsendte herefter selskabet kopi af mail fra ejendomsmægler, hvoraf fremgår:

"Hej [klageren]

Som du oplyser det, så vil jeg slet ikke være i tvivl om at en sådan fejlkonstruktion, vil have betydning for ejendommens salgsværdi.

For en køber vil det umiddelbart være en uoverskuelig post at skulle udbedre en sådan skade, hvorfor det selvfølgelig vil påvirke salgsprisen.

For mig er det svært at sige hvor meget prisen vil blive påvirket, før man står i en salgssituation.

Der kan dog ikke være nogen tvivl om at en evt. køber på et salgstidspunkt i næsten alle tilfælde ville fravælge huset og finde et hus hvor en sådan skade ikke vil til stede. Derfor vil min vurdering være at ejendommen vil skulle nedjusteres meget i pris, for at folk vil være tilbøjelige til at slå til på trods af skaden."

Ejendomsmæglerens mail gav ikke selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorfor klageren efter yderligere indsigelser overfor selskabet, har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet har efter sagens indbringelse på ny besigtiget forholdet og i rapport modtaget af klageren den 7/7 2012 noteret:

"Det er inde i det, der oprindelig var selve varmecentralen (min vurdering fordi der står skorsten). Der er salpeter udtræk og jeg kan måle fugt nederst i vægge (2 stk. mod værelse og køkken), vægge står vandskuret.
Jeg finder murpap mellem nederst og anden nederste skifte (ca.5 cm oppe).
Gulv er beton. Jeg vil tro at der oprindelig har været terrazzo gulv, væggen har været malet/filtset.
Terrazzoen eller malingen/filtsen har med stor sandsynlighed gået 5-8 cm op af væg og har på den måde haft fat i murpappen.

Det er filtsen som trækker grundfugt op uden om grundpap (virker som væge).

Udbedringsforslag: Fjern filtsen under murpappen så den ikke kan trække fugt fra den nederste sten.
Der findes også indjekserings metoden, du borer huller for hver 8-10 cm og hælder en væske i som trækker ud og laver en membran."

Klageren har i klageskema til nævnet anført:

"Jeg anmeldte skaden til forsikringsselskabet, og selskabets konsulent besigtigede huset. Han konstaterede, at der ligger murpap mellem 1. og anden skiftesten, og han målte fugt nederst i væggene. Selskabet har herefter to gange afslået at dække skaden.
*Første afslag er begrundet med, at det er almindeligt, at der i boliger opført i 1960 er fugtindtrængen som følge af den tids byggemetoder.
*Jeg gør indsigelse og mener, at sagens kerne er at der rent faktisk er lagt murpap med henblik på forebyggelse af fugtindtrængen. Murpappen er imidlertid lagt forkert og virker derfor ikke efter hensigten. Husets tidligere anvendelse er efter min mening sagen uvedkommende. Jeg henviser i øvrigt til Forsikringsankenævnets afgørelse nr. 65.293. (efterfølgende har jeg også fundet afgørelse nr. 71.490).
*Selskabet svarer på min indsigelse og fastholder sit afslag. Denne gang er begrundelsen, at huset er opført som varmecentral, og at det ikke kan forventes at huset er opført efter samme principper som beboelsesbyggeri.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

1) Selskabet skal anerkende, at der er tale om en byggefejl og dække udbedring af skaden og følgeudgifter i den forbindelse.

4. 82.767

2) Skaden skal udbedres på baggrund af en fagkyndig persons anbefaling."

Selskabet har i svarbrev af 10/9 2012 til nævnet anført:

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

Klagerens ejendom er fra 1960, og opført som et vaskehus. I 1980 giver kommunen godkendelse til at benytte ejendommen til beboelse. Der er med godkendelsen ikke stillet krav til ændring af den oprindelige vægkonstruktion.

Vores konsulent kan konstatere, at murpap er placeret i mellem nederste og anden nederste skifte - ca. 5 cm oppe. Den nederste sten ligger lavere end gulvet. Det er derfor ikke muligt at placere murpappet længere nede, da det vil komme under overkant på betondækket. Det er vores vurdering, at der tidligere har været overlap mellem gulv/maling og murpap.

Fugt og lidt salpeterudtræk i sig selv nederst i en væg i en ældre ejendom er ikke en skade. Ved vores besigtigelse kan der ikke ses nogen skader eller konstateres nogen fejl i konstruktionen, som giver nærliggende risiko for skader. Der er alene et mindre område med lidt løs puds, som ikke har nogen konstruktiv betydning for ejendommen, men alene er af kosmetisk karakter.

Jeg skal henledes Nævnets opmærksomhed på, at klageren først bliver opmærksom på forholdet, da en maler skal i gang med en planlagt renovering af de indvendige vægge.

Sammen med kundens indsigelse af 20. december indsender hun en række billeder, som nummererede bilag ...-...

Billedet i bilag ... er ikke fra den væg vores konsulent besigtigede. Det forhold, at der ligger en murpap 11 cm oppe, betyder ikke at der ikke er en murpap længere nede. Henset til at billederne i bilag ... ikke viser det anmeldte forhold, er det ikke relevant for vurderingen af sagen.

Klageren henviser til to tidligere kendelser, hvor klagerne har fået medhold. I 65.293 er murpappet placeret 15 cm over gulv, hvilket ikke er sammenlignelig med denne sag henset til murpappet er placeret ca. 5 cm oppe, og ikke kunne placeres lavere for at have funktion. I 71.490 har murpappets placering efter Nævnets vurdering resulteret i skader, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. De to kendelser kan derfor ikke anvendes, som grundlag for at der er et dækningsberettiget forhold.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om en fejl, som har givet anledning til skader eller risiko for skader. Ligesom murpappets placering ikke er et ulovligt forhold i forhold til opførelsestidspunktet i 1960.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet er blevet forelagt fotos optaget af henholdsvis klager og selskabets taksator.

5. 82.767

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.
...
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at murpappets placering ca. 5 cm oppe – mellem nederste og anden nederste skifte – er en korrekt placering i forhold til det oprindelige gulvniveau. Herefter, og da de konstaterede forhold ikke kan betegnes som skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

6. 82.767

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson