914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 82.996:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at omfuge den forsikrede ejendom.

Klageren kræver, at selskabet omfuger den forsikrede ejendom. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at fugernes tilstand ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/12 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/7 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er en del forvitrede, løsnede og udfaldne fuger i murværket på de fremskudte partier på nordfacaden. Note: Det vurderes at der er tale om vand der trænger ned i murværket fra den utætte tagrende og det defekte undertag.
	3.2 Beklædninger	K2	Der er begyndende nedbrydning forneden i beklædningspladerne på den vestvendte gavltrekant."

2. 82.996

Ved brev af 11/10 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Af klagers skadeanmeldelse fremgår følgende om forholdet:

'Jeg har små huller ca. 1 cm i fugerne på gavlen af huset. Ringer efter en murer som siger der er murbier sikkert fordi fugerne er porøse og løse efter at der ikke er cement i den mørtel deri sin tid blev brugt til fugerne.'

…

Ved skadekonsulent … besigtigelse af forholdet kunne det konstateres, at fugerne fremstod partielt porøse, idet der forekom drys fra overfladen, når der blev kradset i fugerne.

Der kunne ikke konstateres tegn på murbier. De enkelte huller i fugerne, som kunne konstateres, var placeret i studsfugerne, hvor murbier normalt ikke lægger pupper.

Vores skadekonsulent har vurderet, at der er huller og drys fra især studsfuger, fordi der ikke under byggeriet er sket fuld udfyldning med opmuringsmørtel bag de relativt tynde fuger. Dette er helt sædvanligt forekommende ved ejendomme fra 1979, hvor der ikke var normer for opmuringen af murværket.

At fuger er eller bliver porøse skyldes en opfugtning fra slagvand og efterfølgende frost. Dette er almindeligt forekommende i mørtelbaserede fuger i ældre byggeri, herunder bygninger opført i 1979.

Omfanget af de porøse fuger er af skadekonsulenten vurderet til at være enkelte studsfuger som skal fyldes ud. Et sådant arbejde vil kunne udføres af en murer i løbet af en arbejdsdag.

Som det fremgår af bilag …, fremstår fugerne som forventeligt for en bygning fra 1979.

Der er derfor ingen indikationer af, at der er tale om et forhold, som burde være anført i tilstandsrapporten.

På den anførte baggrund er det fortsat selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1.

Som anført bør enkelte fuger fyldes ud. Dette er dog helt forventeligt for en bygning af den pågældende alder og udtryk for et behov for almindelig, forventelig og nødvendig vedligeholdelse. 33 år gamle fuger må forventes at kræve en del vedligeholdelse.

Klager kræver en omfugning af murværket. Selskabet er ikke enigt med klager i, at dette er nødvendigt. En løbende, forventelig og sædvanlig vedligeholdelse af fugerne vil være tilstrækkelig til at forhindre skader på facaderne.

Dertil kommer, at det på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte har været forventeligt, at der skulle ske reparationer af fugerne på den fremskudte del af nordfacaden. Denne reparation er foretaget af klager efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet er dog ikke bekendt med, hvornår den er foretaget.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i enkle materialer, og at vedligeholdelsestilstanden er middel.

Også på denne baggrund måtte klager forvente et vedligeholdelsesbehov af blandt andet fugerne i facaderne.

Sammenfattende fastholdes det, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er ikke påkrævet at ommure fugerne som anført af klager. Forholdet er udtryk for, at det er nødvendigt at foretage en forventelig vedligeholdelse af de 33 år gamle fuger."

Ved brev af 16/10 2012 til nævnet har klageren hertil bl.a. bemærket:

"Jeg er ikke enig i at der er tale om skade efter ophobning af vand fra slagregn. Der er skader på murværk som ikke er udsat for slagregn.

Vi fik foretaget reparation af den fremskudte facade umiddelbart efter overtagelsen af huset i dec 2009. Facaden skulle have været lavet i november 2009 men mureren fik en øjenskade som forhindrede ham i at lave muren før dec. 2009. Der blev bygget ny facade op med nye sten og nye fuger. Der blev ved samme lejlighed lavet nye tagrender på hele huset.

Jeg oplever slet ikke at fugerne på andre huse i såvel nabolag som andre huse af samme alder har de fugeproblemer vi oplever. Jeg er ikke enig i at fugerne er af sædvanlig stand for et hus af denne alder. Mureren som har besigtiget huset oplever og så fugerne som 'meget porøse' og at fugerne hele tiden har været sådan. Forsikringskonsulenten fra alm. Brand opleves at ville beskytte hans firma for en udgift ved hans vurdering. Dette er dog udelukkende min personlige vurdering og holdning.

Jeg finder at forholdet med de meget porøse fuger skulle have været anført i tilstandsrapporten, og at det ikke har været muligt eller rimeligt for mig som forbruger at skulle forudse murværkets tilstand. Jeg erklærer mig ikke enig i at det er forventeligt med de huller der er i murværket."

Ved brev af 14/1 2013 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Klager anfører, at der også er skader på murværk, som ikke er udsat for slagregn.

Det er der ikke noget overraskende i, da tagudhæng ikke beskytter ikke hele facaden. Den nederste del af facaden vil i sagens natur, også selv om der er etableret tagudhæng, altid være udsat for slagregn.

Dette stemmer med, at de anmeldte forhold er mest udtalt på den nederste del af facaderne.

Klager anfører, at fugerne er i ringere stand, end det er tilfældet på huse af samme alder, som klager har set.

Dette er vanskeligt for selskabet at kommentere, da det ikke vides, om de huse, klager henviser til, er lavet af samme materialer. Under alle omstændigheder er der intet usædvanligt i, at der ved huse af den pågældende alder kræves vedligeholdelse af fugerne. Omfanget af den påkrævede vedligeholdelse vil afhænge af mange forhold og derfor variere fra ejendom til ejendom.

Klager anfører endelig, at det påklagede forhold skulle være anført i tilstandsrapporten. Selskabet er ikke enigt med klager heri.

Der er rent faktisk anført en K 2 karakter vedrørende de fremskudte partier på nordfacaden som anført i selskabets skrivelse af 11. oktober 2012 til nævnet. Dette viser efter selskabets opfattelse, at den bygningssagkyndige har været opmærksom på fugernes tilstand, men angiveligt ikke har fundet anledning til at gøre bemærkning ud over det i tilstandsrapporten anførte. Det skulle da også kun være sket, såfremt fugerne afveg negativt fra fugerne i tilsvarende huse af samme alder, hvilket de som anført heller ikke gør på nuværende tidspunkt."

Nævnet har gennemset fotos af husets udvendige mure.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1. 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at fugernes tilstand udgør et forhold, der ligger ud over, hvad der efter husets alder er forventeligt.

Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand.

5. 82.996

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson