Ankenævnet for Forsikring

933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.719:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 mv. tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængen over vinduer i kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er bagatelagtigt, og at klageren i øvrigt ikke har sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade eller konstruktive fejl i murværket.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1963 og efterfølgende tilbygget i 1973. Nærværende forhold vedrører den oprindelige del af huset. Klageren overtog ejendommen efter et dødsbo den 13/3 2012 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 25/1 2012.

Af rapporten fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

...

2. 84.719

2.2 Vægge	K1	I hobbyrum er der mindre område med opfugtning ved yderdøren. Note: Man må påregne, at der kan være mindre områder med opfugtning eller løst tapet på kældervægge. Kælderen er generelt tør.
	K1	Der er revne i kældervæg under vindue i værelse mod sydøst.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revner i facader på vestgavl over revne i sokkel og under værelsesvinduer mod syd.

…

3.3 Læmure	K2	Der er afskalninger på en del musten på størremur ved terrasse.

"

Selskabet oplyser, at klageren den 27/3 2012 anmeldte, at der var konstateret vandindtrængen over to vinduer i kælderen og i to vinduer i stueplan. Den indbragte tvist vedrører alene de to vinduer i kælderen.

Forholdet blev den 26/4 2012 besigtiget af en besigtigelseskonsulent fra selskabet, som i rapport af 30/4 2012 bl.a. noterede:

"**Besigtigelsen**
Ved besigtigelsen kunne der i lysninger over henholdsvis to vinduer i kælder … hvor der også forekom synlige revnedannelser.

Der kunne over alle de nævnte vinduer med fugtmåler af typen Tramex ikke registreres forhøjet fugtindhold i det pudsede murværk.

De anmeldte forhold har givet sig til kende i forbindelse med en planlagt indvendigt istandsættelse af huset, herunder tapetsering/maling.

<u>Konklusion</u>
…
Årsagen til at der tidligere er trængt vand ned indvendigt i lysninger over to vinduer i kælderplanet vurderes at skyldes mindre revnedannelser/utætheder i fuger i den oprindelige blanke ydermur umiddelbart over vinduerne. Der kunne ved besigtigelsen registreres dels fine vandrette revnedannelser i fugerne i murværket over vinduerne, enkelte steder lidt løs og udfaldet mørtelfuger, som afslørede bagvedliggende rustent jern, samt en enkelt fin lodret revnedannelse også. Der kunne ikke registreres utætheder i fuger mellem vindueskarme og murværk.

De registrerede utætheder i murværket kan medføre, at vand kan trænge i ydermuren i forbindelse med uheldige vind/vejrforhold. At facademuren vender mod syd, som er et knap så udsat verdenshjørne, kan forklare, hvorfor der ikke kunne registreres forhøjet fugt.

Årsagen til de registrerede revnedannelser i murværket vurderes at skyldes rust i det i muren over vinduerne indlagt jern, som på opførelsestidspunktet tilbage i 1963 sædvanligvis ikke

blev rustbeskyttet. Jernet i murværket eroderer hen over tid og formår derved at skyde murværket i stykker med revnedannelser til følge, hvilket ikke er ualmindeligt forekommende for en ejendom af denne alder."

De fotos, som besigtigelseskonsulenten optog i forbindelse med besigtigelsen, er forelagt nævnet.

På baggrund af konsulentens besigtigelse meddelte selskabet i brev af 14/5 2012 klageren afslag på dækning.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde den 20/6 2012 indsigelse overfor afgørelsen. Vedlagt indsigelsen var rapport fra en rådgivende ingeniør, som om indklagede forhold anførte:

"**Konstaterede forhold:**

…

Endvidere kunne der over vinduer over kælderrum mod sydvest i facaden konstateres rustangreb i armeringsjern, se billede nr. 11, 12 og 13.

…

Årsagen til det rustangrebne armeringsstål over de nederste vinduer komme via fugt gennem facaden og herfra til armeringsjernene.

Afhjælpninger:

…

De fugtskadede områder over vinduer skal fjernes og genopføres, både i stueetage og i kælderetage - dog skal afhjælpninger af de rustangrebne armeringsjern udføres forinden og facadedelen mellem de to hold facadepartier beskyttes mod vejrliget ved overfladebehandling, efter nærmere aftale, ligesom omfang af afhjælpning af rustangrebne armeringsjern nærmere skal fastlægges i fuldt omfang."

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 6/11 2012 med henblik på vurdering af skaderne på vinduerne i stueplan, som efterfølgende blev dækket af selskabet.

Den 16/1 2013 rettede klagerens ingeniør på ny henvendelse til selskabet og anførte:

"**Vandindtrængning gennem ydermur:**
Dette forhold vil vi ligeledes gerne vende tilbage til.

I skrivelse af 23. nov. 2012 anføres der, at forsikringsselskabets tidligere afgørelse af 30. okt. 2012 ikke ændres.

Denne afvisning er vi ikke enig i.

Over vinduer mod syd i kælderen er, som tidligere anvist ved fremsendte billeder, fugtskader og vægdele, der buler ud, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Disse konstateringer er naturligvis forårsaget af vand gennem facaden.

I forsikringsselskabets afvisning, anføres, at de konstaterede forhold 'ikke afviger væsentlig fra andre ejendomme af samme alder og stand'.

I sammenligner huset med andre huse fra samme tid. Men i forsikringspolicen fremgår det, at huset skal sammenlignes med intakte bygninger fra samme tid - og de kan vel ikke forventes at have rustne murbindere / I-profiler i murværket, som betyder, at huset er utæt når det regner, så tapet og puds bliver ødelagt? Vi mener derfor, at I laver sammenligningen på et forkert grundlag.

Endelig skriver i, at brugsværdien ikke er nedsat væsentligt. Det er vi absolut ikke enige med Jer i. En bygning som ved regnvejr bliver opfugtet indvendigt kan være direkte sundhedsskadelig at bo og opholde sig i, da der kan opstå skimmelsvampevækst, idet der er organiske materialer i umiddelbar nærhed af vandindtrængningen.

Vi vil derfor meget gerne bede Jer overveje Jeres afgørelse af reparationen af murværket, som vender mod syd ved de 2 værelser, en gang mere.

Såfremt der måtte ønskes yderligere oplysninger eller ny berigtigelse fra Jeres Bygningstaksator omkring sidstnævnte forhold hører vi meget gerne herom."

Fotos af kældervinduerne er forelagt nævnet.

Sagen blev herefter forelagt selskabets klageansvarlig, som i brev af 5/2 2013 fastholdt afgørelsen, idet den klageansvarlige anførte:

"Det er korrekt, som det anføres i [klagerens ingeniørs] brev af 16. januar 2013, at man ved vurderingen af en skade, skal sammenligne med en tilsvarende intakt bygning af samme alder. Det er dog en misforståelse at fortolke skadebegrebet således, at man skal sammenligne med en bygning helt uden sædvanligt slid og ælde. En tilsvarende intakt bygning af samme alder, er en bygning uden konstruktive skader, men med den sædvanlige nedslidning af bygningsdelene, som helt naturligt forekommer, som følge af påvirkninger fra vejr og vind, og dagligt brug.

Huset er opført i 1963, og på dette tidspunkt var det ikke almindeligt at anvende rustfaste bindere/armeringsjern i murværket. Derfor er der ikke noget usædvanligt i, at det jern der er indbygget i murværket, er korroderet, og som følge heraf har afskudt lidt af mørtelfugen. Blankt murværk består af porøse materialer, og det kan derfor aldrig undgås, at der i meget våde perioder, vil løbe lidt vand ind i muren. Er der åbne revner i muren, vil dette naturligt medføre, at der trænger mere vand ind.

Ved besigtigelsen fik [besigtigelseskonsulenten] forevist to steder i muren over kældervinduerne, hvor fugen havde nogle mindre afskalninger. Indvendigt i kælderen kunne der over vinduet konstateres nogle mindre fugtaftegninger. Der kunne dog ikke måles nogen fugt i konstruktionen.

Skaderne på fugerne er helt bagatelagtige, og vil kunne udbedres af en murer for nogle få hundrede kroner. Da der ikke er nogen fugt at måle over vinduet, kan skjolderne helt

uproblematisk fjernes med en malerbehandling. Da du oplyser, at forholdet netop blev erkendt i forbindelse med klargøring til maling, vil ekstraudgiften bestå i en gang spærregrunder. Udgiften til at udbedre det anmeldte forhold er derfor helt ubetydelig, og ikke udover hvad man almindeligvis må påregne, når man køber et ældre hus.

Da det anmeldte forhold alene har kosmetisk betydning, og da udbedringen ikke kan siges at bestå i særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, kan forholdet heller ikke siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og derfor fastholder jeg, at der ikke er tale om en skade, der kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Til orientering kan jeg oplyse, at bagatelgrænsen for en skade under ejerskifteforsikringen i dag er fastsat til kr. 5.000. Selvom dette ikke direkte har betydning for dig, bemærker jeg dog, at udgiften til en reparation af det anmeldte forhold, er langt under selvrisikoen, som også er på 5.000 kr."

Hertil anførte klagerens ingeniør i brev af 22/3 2013:

"Grundlaget for ovenstående afvisninger er jeg **absolut ikke** enig i.

Det anføres fra [selskabets] side, at *'en intakt bygning er en bygning uden konstruktive skader'.*

Der er tale om en konstruktiv skade når murbinderne ruster, da de så ikke kan opfylde det der var tiltænkt, da de blev imuret. De skal være med til, at sikre murens stabilitet ved at forbinde for- og bagmur så, hvis de ikke længere gør det fordi de er rustet delvist eller helt væk, ja så er der naturligvis en konstruktiv skade.

I øvrigt kan jeg oplyse, at rustbeskyttet - galvaniserede - bindere blev anvendt også på opførelsestidspunktet for nærværende villa.

Det anføres videre fra [selskabet], at *'skader på fugerne er helt bagatelagtige'.*

Det er jo ikke bagatelagtigt når vand trænger gennem murværk *I* fuger og forårsager de konstaterede fugtmæssige forhold over kældervinduerne - dette vil jo netop fortsat forøge de konstruktive rustmæssige skader for bindere med en fortsat tilførelse af vand, **det** er jo netop grobund for skimmelsvampe, som naturligvis skal forhindres af hensyn til sundhedsmæssige forhold for familien og derfor **ikke** en bagatelagtig skade, som det anføres og forholdet er jo netop med til, at nedsætte bygnings værdi nævneværdigt.

Ud fra ovenstående er **jeg slet** ikke enig i [selskabets] angivelse af, at det kun er af kosmetisk betydning.

Det fremgår i øvrigt af den tegnede ejerskifteforsikrings betingelse, under punkt 3.1, at:

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,
endvidere:

- at dækningen er betinget af, at skaden / skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Ud fra forsikringens tekst fremgår det, at de konstaterede forhold - efter vores opfattelse - er omfattet af disse angivelser, herunder hele forsikringstekstens ovenstående *første afsnit,* i anden afsnit *... andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed næveværdigt,* samt sidste afsnit. *Ved nærliggende risiko for skade o.s.v.* og endeligt, at skaden / skaderisikoen var jo til stede ved købers overtagelse af villaen, men ikke anført i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående det er derfor helt uforståeligt, at forsikringen ikke dækker den aktuelle skade.

Afhjælpning af skaden mener jeg **ikke** ligger under den oplyste størrelse på kr. 5.000,- som er forsikringens bagatelgrænse.

Omfanget af skadens afhjælpning vender vi meget gerne tilbage til i samråd med forsikringsselskabet.

Det anmodes derfor - med henvisning til ovenstående - om, at Dansk Boligforsikring revurderer deres afgørelse forinden en mulig inddragelse af Ankenævnet."

Selskabets klageansvarlige uddybede i brev af 2/4 2013 selskabets afslag:

"Jeg har gennemgået det fremsendte notat fra [klagerens ingeniør]. Notatet ses ikke at indeholde nye tekniske oplysninger. Notatet ses alene at indeholde ingeniørens teoretiske betragtninger vedrørende den mulige fremtidige risiko for skade, samt en - i mine øjne - noget vidtgående fortolkning af skadebegrebet. Det fremsendte giver mig derfor ikke anledning til at revurdere min afgørelse. Jeg vil dog gerne prøve at uddybe min afgørelse med baggrund i [klagerens ingeniørs] notat:

Det er naturligvis korrekt, at trådbinderne har den funktion at de skal binde for og bagmur sammen, og at der som sådan også er en teoretisk risiko for, at det vil have en betydning for murens stabilitet *hvis* binderne er rustet væk over et større areal forudsat, at der er tale om mur af en vis højde, uden faste bindere i form af sammenmuringer ved vinduerne. En sådan teoretisk risiko vil man kunne argumentere for ved et hvilket som helst hus fra 1960erne eller 70erne, men det kan jo i sagens natur ikke afføde et krav på erstatning. Vi må forholde os til det, der rent faktisk er konstateret, og indtil videre er det alene konstateret, at to trådbindere er korroderet i enden, fordi de har været placeret lidt langt ude i ydermuren.

Det er korrekt at det i 60erne var almindeligt at anvende galvaniserede bindere. Jeg tillader mig dog at gå ud fra, at ingeniøren er bekendt med, at disse bindere netop ikke kan betragtes som rustfaste (se fx SBIanvisning 211). Det fremgår ikke nærmere hvorfor ingeniøren mener, at det skulle være af betydning for sagen, at man på opførelsestidspunktet anvendte galvaniserede bindere.

Med hensyn til fugtskaderne har vi alene kunnet konstatere nogle ældre fugtskjolder, men ingen aktuel opfugtning. Det er dette faktum jeg forholder mig til i min afgørelse. Selvfølgelig skal man vedligeholde husets klimaskærm, således at der ikke trænger vand ind i konstruktionerne - men det er netop vedligeholdelsesarbejde. Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring og ikke en vedligeholdelsesforsikring. Vi dækker de aktuelle skader der er sket, men vi dækker ikke risikoen for fremtidige opfugtninger m.m., som muligvis vil kunne forekomme, forudsat at murværket ikke vedligeholdes.

Det er i øvrigt forsikringstager der må påvise, at der er skader, som kan begrunde et erstatningskrav. Vi har ikke set sådanne skader, og jeg vurdere heller ikke, at der er nogen dokumentation for, at der skulle være en risiko for fremtidige skader, som er væsentligt anderledes, end hvad der må siges at være sædvanligt for et tilsvarende hus af samme alder."

Selskabets klageansvarlig foreslog efterfølgende i brev af 24/4 2013, at der blev foretaget yderligere en genbesigtigelse. Af rapport udarbejdet på baggrund af genbesigtigelsen foretaget den 6/5 2013 fremgår:

"**Anmeldte forhold:**
Vandindtrængen i mur over vinduer i værelse i kælder.

Besigtigelsen:
Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Mod havesiden er der en mur mellem kældervinduer og vinduer i stueetagen. Overlukningen er lavet med facademur og der ses indstøbt Leca-beton bag en sten som er hugget ud. Foto 2.
- Indvendigt ses fugtskjolder på overfalsen over vinduerne i kælderen. Foto 3.
- Huset er med færdigt udkradsede fuger, som det var normalt på opførelsestidspunktet. Nu om dage er det ikke tilladt at lave disse fuger, da opmuringsmørtlen blot kradses ud til en dybde på ca. 1 cm, afkostes og afsyres. Der sker således ingen komprimering af fugen, og i dag betragtes denne fugeform for utæt overfor slagregn, og mindre holdbar end hvis fugen er fyldt ud til forkanten af murstenene og komprimeret.
- [Klagerens ingeniør] er af den opfattelse, at der er støbt Lecabeton som vist få foto Skitse øverste tegning, og at konstruktionen er uden indlagt murpap/fugtsikring. Hans ønske er, at facademuren rives ned og opmures med indlagt murpap som vist på nederste tegning.
- Jeg er enig med [klagerens ingeniør] i at konstruktionen antagelig er som anført. Konstruktionen er helt sædvanlig for opførelsestidspunktet. Der er kun ca. en 1 m murværk over bjælken, så det vil være meget små mængder vand der kan trænge ind i muren.

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:

- Det er korrekt, at den metode som [klagerens ingeniør] ønsker ret sikkert vil afhjælpe problemet med fugtindtrængen i overfalsen, men jeg mener, at hvis fugerne i muren udkradses til en dybde på min. 13 mm, og derefter fuldfuges og komprimeres med en dertil fremstillet stålkugle, vil muren ikke optage det regnvand som kan spores indvendigt. Fugerne er det svage led i den nuværende konstruktion, og der er set mange eksempler på, at vand kan trænge ind i fugerne på det murværk som blev opmuret i 60erne og 70erne med færdigt udkradsede fuger. Lige så mange eksempler er der set

på, at en udkradsning og fugning efter nutidens norm, afhjælper problemet med fugtindtrængen.

- Der er ca. 8-10 m murværk, og det koster omkring 250 kr./m plus moms at få udført den omtalte fugning.
- Der er ikke tegn på, at det er ret store mængder fugt der er trukket gennem muren, og tidligere fugtmålinger viste ikke opfugtning. Denne gang foretager jeg ikke fugtmåling, da [klagerens ingeniør] og jeg er enige i at det blot vil vise, at muren er tør. Det har ikke regnet i lang."

Skitse af murens opbygning samt fotos optaget i forbindelse med genbesigtigelsen er forelagt nævnet.

Om genbesigtigelsen anførte selskabets klageansvarlig til klageren i brev af 12/6 2013 :

"Jeg havde egentligt fået den opfattelse, at Ingeniør [klagerens ingeniør] og [besigtigelseskonsulenten], på stedet var enige om, at der ikke er noget usædvanligt i konstruktionen af murværket over kældervinduet. Formålet med genbesigtigelsen var jo netop at undersøge, om der var nogle konstruktive fejl i murværket over vinduerne.

Over vinduerne er indstøbt Lecabeton, og konstruktionen er sandsynligvis udført uden murpap eller anden fugtsikring, hvilket der heller ikke har været krav om. Man kan naturligvis vælge at mure muren om, og indlægge en fugtspærre, som foreslået af [klagerens ingeniør], men et sådant arbejde vil være en forbedring af huset, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er [besigtigelseskonsulentens] opfattelse, at det svage led i muren er de færdigudkradsede fuger, som også er sædvanlige for opførelsestidspunktet. I dag er det ikke tilladt at lave den type fuger uden komprimering. De færdigudkradsede fuger er meget åbne for regnvand, og [besigtigelseskonsulenten] foreslår derfor, at muren tætnes ved, at fugen udkradses til en dybde på min. 13mm og derefter fuldfuges og komprimeres. Derved vil fugen få nogenlunde samme tæthed som murstenene.

I forhold til ejerskifteforsikringen er situationen uforandret, da vi fortsat ikke har konstateret nogen skader på konstruktionen, eller i det hele taget kunnet konstatere nogen opfugtning. At muren er udført uden fugtsikring over vinduerne og med færdigudkradsede fuger, er helt sædvanligt for en bygning fra 1963. Huset/konstruktionerne kan derfor ikke siges at være ringere end andre tilsvarende huse af samme alder."

Klageren har herefter den 5/7 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og hertil anført:

"Jeg, [klager], ønsker at anke afgørelse på ovenstående forsikringsskade. Dansk Boligforsikring ønsker ikke at dække skaden, som er beskrevet i nedenstående sagsforløb, samt i vedhæftede bilag. Skaden fremgår **ikke** af tilstandsrapporten, som ligeledes er vedhæftet. Police for ejerskifteforsikringen er vedhæftet.

Nedenstående er en oversigt over sagsforløbet. Jeg skal gøre opmærksom på, at der af bilagene fremgår yderligere 2 skader: 1) Skade på skotrende og 2) Rådskade. Skaderne over vinduerne på værelser i stueetagen blev i første omgang anmeldt til Dansk Boligforsikring

(ejerskifteforsikring) men viste sig at indeholde råd. Skaden blev efterfølgende dækket af husforsikringen, Lærerstandens Brandforsikring. Skaden på skotrenden har Dansk Boligforsikring accepteret at dække. De to skader er således blevet dækket, og skal ses bort fra i bilagsmaterialet.

Skaden som DB ikke vil dække viser sig bl.a. som fugtaftegninger over vinduer i kælder."

Klagerens beskrivelse af sagsforløbet er set af nævnet.

Selskabet har i svarbrev af 23/7 2013 til nævnet anført:

"Der er tale om den oprindelige del af huset, opført i 1963. Det anmeldte forhold vedrører alene nogle fugtaftegninger, som klager har konstateret i forbindelse med klargøring til maling. Der er på intet tidspunkt konstateret fugt i konstruktionerne, og klager har heller ikke oplyst at have konstateret vandindtrængning.

De anmeldte fugtskjolder kan udbedres ved en almindelig malerbehandling på en spærregrunder. Forholdet går ikke ud over, hvad man som huskøber må forvente i en ejendom der er 50 år gammel. Klager har da også selv oplyst, at forholdet blev erkendt i forbindelse med klargøring til maling. Klager har derfor ikke lidt noget tab.

Konstruktionerne er udført, som det var almindeligt i 1963. Murværket på huset er udført med færdigudkradsede fuger, og fugerne har derfor ikke samme tæthed som moderne komprimerede fuger. Desuden er der nogle smårevner i murværket, som også vil kunne medføre vandindtrængning i muren. Revnerne er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 2.2, 3.1 og 3.6 (K1).

Over vinduerne skønnes det, at der på bagmuren findes en bjælke i Lecabeton, og antageligt er der indlagt jern i formuren over vinduer, som skitseret i bilag til rapport af 6. maj 2013 (bilag D). Det er ikke undersøgt om der er indlagt fugtspærre over vinduerne. Det vurderes dog ikke at være sandsynligt, henset til opførelsestidspunktet, og at der alene er en ca. 1 m brystningsmur over kældervinduerne. Ingeniør [klagerens ingeniør] var under besigtigelsen d. 3. maj 2013 af den opfattelse, at muren over vinduerne burde mures om, således at der kunne indlægges en fugtspærre over vinduerne (vist på skitse).

Tidligere har ingeniør [klagerens ingeniørs] vurdering været, at problemet bestod i rustent armeringsjern/bindere. Ved besigtigelserne er der dog alene blevet konstateret rust af helt bagatelagtigt omfang på to bindere (der henvises til billedmaterialet). Ingeniøren har i notat af 22. marts 2013 gjort gældende, at de korroderede bindere skulle have betydning for husets stabilitet, men så vidt vides, er der opnået enighed om, at den korrosion der er konstateret er uden praktisk betydning, og det i øvrigt i 60'erne var almindeligt at anvende galvaniserede (ikke rustfaste) bindere.

Der er så vidt vides også enighed om, at de fugtaftegninger der ses over kældervinduerne mest sandsynligt skyldes, at der på et tidspunkt er trængt vand ind i gennem ydermuren. Dermed syntes det også nærliggende at konkludere, at en tætning af murværkets fuger, vil kunne have en gavnlig effekt. Fugtaftegningerne kan dog også være følger af kondens, idet muren over vinduerne er massiv og vil udgøre en kuldebro. Det har ikke været muligt at komme spørgsmålet nærmere, da konstruktionerne på intet tidspunkt har været opfugtede under en besigtigelse.

Uanset hvad der er årsag til, at der er konstateret fugtskjolder over vinduerne, må det fastholdes, at murværk fra 60'erne ikke kan forventes at være tæt. Forudsat at muren vedligeholdes, herunder at revner anmærket tilstandsrapporten udbedres, vil det fremtidigt være så små mængder vand der kan forventes at trænge ind, at der på ingen måde kan siges at være nærliggende risiko for skade.

3. Konklusion
De skader klager har anmeldt, er helt bagatelagtige, og går ikke ud over, hvad der normalt må forventes i et hus fra 1963. Der er ikke ved nogen besigtigelser målt fugt i konstruktionerne, og det er ikke fra klagers side sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret konstruktive fejl i murværk m.m. Klagen bør derfor afvises."

På baggrund af selskabets svarbrev har klageren fremsendt kommentarer af 7/8 2013 fra sin ingeniør. Heraf fremgår:

"- Dansk Boligforsikring A/S angiver i deres skrivelse af 23. juli 2013, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade.

Kommentar hertil er, som tidligere anført i vore rapporter, at der jo netop er konstateret fugtskjolder efter vandindtrængning og dette er naturligvis årsag til, at bindere ruster og denne sammenhæng henvises til undertegnedes rapport dateret den 22.03.2013.

- Dansk Boligforening A/S angiver videre, at der er rust på bindere af bagatelagtigt omfang og, at der skulle være opnået enighed om, at dette er uden betydning.

Kommentar hertil er, at der **ikke** er opnået enighed om, at korrosionen er uden praktisk betydning - det endelige omfang af rustne bindere kan først konstateres ved demontering af facadestenene.

- Dansk Boligforsikring A/S angiver, at der så vidt vides er enighed om, at fugtaftegninger over kældervinduer mest sandsynlig skylder vand gennem ydermuren.

Kommentar hertil er, at fugtaftegningerne netop skyldes vand gennem ydermuren og ikke kondens som det angives, hertil er fugtomfanget for stort.

- Dansk Boligforsikring A/S angiver sluttelig, at de anmeldte skader er helt bagatelagtige.

Kommentar hertil er, at vand, der trænger gennem en konstruktion og giver fugt på den indvendige side til børneværelse over vinduerne næppe kan betragtes som bagatelagtige."

Ingeniørens kommentarer har givet selskabet anledning til i brev af 21/8 2013 at anføre:

"Da det tilsyneladende forsat er ingeniørens opfattelse, at korroderede trådbindere i en ejendom fra 1963, er et forhold der væsentligt nedsætter ejendommens brugsværdi i forhold til andre tilsvarende ejendomme, fremlægges uddrag af SBI 211 som bilag … i sagen.

Af bilaget fremgår det på side 8, at det frem til 1984 var sædvanligt at anvende trådbindere af varmforzinket stål. Desuden fremgår det af Appendix B side 33, at sådanne bindere ud fra en gennemsnitlig betragtning, kan forventes at have halveret tværsnitsarealet i løbet af 25 år, som følge af korrosion.

Der er ikke konstateret korroderede trådbindere udover, hvad der ses på det fremlagte billedmateriale. Det er klager der må sandsynliggøre, at der skulle være korroderede bindere udover, hvad der følger af sædvanlig slid og ælde.

En muret ydermur består af porøse materialer, der ikke er vandtætte. Det er som sådan ikke nogen fejl ved huset, at der periodisk vil kunne trænge vand ind i hulmuren.

Med hensyn til spørgsmålet om fugt på indersiden af kælderydermuren, bemærkes at selskabets besigtigelseskonsulenter ikke på noget tidspunkt har registeret forhøjet fugt. Der er alene konstateret nogle bagatelagtige ældre fugtaftegninger (se billedmaterialet).

Det er dog i øvrigt ikke usædvanligt, at der kan forekomme fugt i kælder fra 1963. Dette ses også anført i tilstandsrapporten under pkt. 2.2 (K1). Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og rummene kan som sådan ikke lovligt anvendes som børneværelser."

Klageren anfører hertil i brev af 4/9 2013:

"Dansk Boligforsikring skriver:

En muret ydermur består af porøse materialer, der ikke er vandtætte. Det er som sådan ikke nogen fejl ved huset, at der periodisk vil kunne trænge vand ind i hulmuren.

Iflg. Rådgivende Ingeniør, [klagerens ingeniør]:

Det vand, minimalt, der ved stærk direkte regn på facaden kombineret med stærk blæst, kan trænge igennem den yderste halve facadesten skal via indlagt fugtpap over åbningerne kunne ledes ud igen, gennem hulmur og fugtpap ved sokkel og ikke give udslag af fugt på den indvendige side af vinduesoverliggere, som tilfældet er i den aktuelle sag.

Dansk Boligforsikring skriver:

Med hensyn til spørgsmålet om fugt på indersiden af kælderydermuren, bemærkes at selskabets besigtigelseskonsulenter ikke på noget tidspunkt har registeret forhøjet fugt. Der er alene konstateret nogle bagatelagtige ældre fugtaftegninger (se billedmaterialet).

Det er dog i øvrigt ikke usædvanligt, at der kan forekomme fugt i kælder fra 1963. Dette ses også anført i tilstandsrapporten under pkt. 2.2 (K1). Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og rummene kan som sådan ikke lovligt anvendes som børneværelser.

Det fremgår af de fremsendte billeder og besigtigelsesrapport BILAG …, at der kunne: '... registreres synlige fugtaftegninger på det ældre tapet', og videre i BILAG …, '... Årsagen til at der tidligere er trængt vand ned...' Så iflg. besigtigelseskonsulent, …, har der været vandindtrængning!

Der er enighed om, at fugtaftegningerne netop skyldes vand gennem ydermuren - det fremgår af besigtigelsesrapporter fra Dansk Boligforsikring. Hvordan kan Dansk Boligforsikring så nu fremhæve, at det kan skyldes fugt i kælderen? Dansk Boligforsikring henviser til tilstandsrapporten pkt. 2.2 (K1). **I samme afsnit i tilstandsrapporten fremgår det også, at: 'Kælderen er generelt tør.'**

12. 84.719

Dansk Boligforsikring fremhæver, at skaden blev konstateret i forbindelse med klargøring til maling. For mig at se er det fuldstændig uvedkommende i hvilken forbindelse skaden blev konstateret! Skaden kunne også være konstateret ved at jeg kiggede ind i lokalet ...

Dansk Boligforsikring skriver, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Hvilken betydning har det? Jeg kan oplyse, at rummet ikke anvendes som et børneværelse, hvor vores datter sover. Hun benytter bl.a. værelset som et børne-/legeværelse med legetøj som hun leger med, men hun sover på sit eget værelse i stueplan. Men hvilken betydning har det?

Dansk Boligforsikring ønsker ikke at erkende, at der sandsynligvis er begået en fejl i forbindelse med huseftersynet, og at den person som har foretaget huseftersynet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten har begået en fejl, og overset den pågældende skade."

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.
…
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.

…
4.7
- Bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber."

13. 84.719

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en skade, som er dækket af forsikringen.

Det fremgår af sagen, *at* den forsikrede ejendom er opført i 1963, at klageren i 2012 anmeldte, at han havde konstateret fugtaftegninger over to kældervinduer, at der ved besigtigelserne ikke er registreret forhøjet fugt over vinduerne, og at det af en note til en K1 anmærkning vedrørende væggene i tilstandsrapporten fremgår, at man må påregne, at der kan være mindre områder med opfugtning eller løst tapet på kældervægge.

Henset til husets alder og indholdet af tilstandsrapporten samt til, at der alene er konstateret visse fugtaftegninger på vægen i kælderen, og at man ikke har målt forhøjet fugt, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en aktuel skade, eller at der er en nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning af det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen