Ankenævnet for Forsikring

Den 25. juni 2014 blev i sag nr. 85597:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning i anledning af en anmeldt fugtskade på husets østgavl og en skade på samme gavls sokkel.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte skader skyldes den anvendte konstruktionsmetode, der er sædvanlig for tilsvarende ejendomme.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1880. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/6 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.3 Udvendige trapper	K1	Hovedtrappe med frostskader og revne mod hovedhuset.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre frostskade på gesims på gavl.
	3.7 Vægbeklædninger	K1	Løse fliser på skorsten i ophold

2. 85597

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? Ikke boet på ejendommen, men eget i 5 år			
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? Hushjørne af tilbygning mod vest.	☒	☐	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? Se pkt. 1.2	☒	☐	☐
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
2.1	Er der kælder?	☐	☒	☐
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? Nedbrudt materiale er udskiftet i forbindelse med renovering	☒	☐	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 3/1 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Kort fortalt drejer det sig om opfugtning i murværket på gavlen af mit hus fra 1880. Som Dansk Boligforsikring angiver, mener de ikke, at der er et effektivt fugtstandsende lag mellem sokkel og murværk, hvilket de mener er årsag til opfugtningen.

Langt hen ad vejen er jeg enig med dem, men det faktum, at vi i 2013 har haft en ekstrem tør sommer og fugten i væggen har været der siden det tidlige forår og har været konstant fra det tidligere forår til nu, hvilket fremgår af de billeder, der dels er sendt til selskabet og de selv tog. Besigtigelseskonsulenten konstaterede ved besøget den 28/8 ned en fugtmåler, at der var fugt i murværket.

På den baggrund mener jeg, at der må være en anden årsag til opfugtningen end blot et manglende fugtstandsende lag, og skulle det kun være det, som er årsagen, er det af et om-

fang, som ikke er normalt idet der ikke er opfugtning andre steder på ejendommens murværk, eller i andre tilsvarende ejendommen og slet ikke i året 2013, som var meget tørt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At selskabet betragter skaden som erstatningsberettiget og udbedrer skaden som den nu skal udbedres."

Selskabet har hertil i brev af 24/1 2014 bl.a. anført:

"**1. Indledning**

Klageren overtog ejendommen, beliggende [adresse] den 27. november 2005. Tilstandsrapporten blev udfærdiget den 21. juni 2005. (Bilag A).

Klageren har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Som det fremgår af policen, er klagerens selvrisiko 5.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, dog max. 25.000 kr. i forsikringens løbetid på 10 år.(Bilag B)

Klageren anmelder den 13. august 2013, at den ene af husets gavl er fugtig med sokkelrevner, hvor soklen nærmest slår fra. Anmeldelsen vedlægges som bilag C.

Den 28. august 2013 foretog konsulent P.H. besigtigelse af det anmeldte. Konsulentens rapport og billeder vedlægges som bilag D.

I brev af 16. september 2013 meddeler vi klageren, at vi ikke kan tilbyde dækning, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand (Bilag E).

I mail af 22. november 2013 sender klager en klage over afgørelsen. (Bilag F)

Ved mail af 28. november 2013 oplyser vi klager, at vi fastholder afvisningen (Bilag G). Klageren indbringer herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klageren anmelder næsten 8 år efter overtagelsen, at murværket er vådt i den ene gavl. Der er desuden sokkelrevner, og soklen slår nærmest fra. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1880, som efterfølgende er tilbygget.

Ved besigtigelse af ejendommen kunne der i et afgrænset område konstateres fugtaftegninger i de oprindelige formure, specielt i østgavlen. Der kunne også ses kosmetiske misfarvninger efter saltudtræk. Indvendigt kunne der ikke måles fugt eller registreres skader.

Den oprindelige sokkelpuds slipper lokalt, men især på østgavlmuren.

Konsulenten vurderer, at årsagen til fugten i de oprindelige formure er en kombination af opstigende grundfugt samt slagregn. Ejendommen er i henhold til sædvanlig byggeskik i 1880 ikke opført med effektiv fugtstandsende murpap mellem sokkel og ydermure, hvorved grundfugten kan trænge op i ydermure. I murværk, som er opmuret i kalkmørtel, som det her er tilfældet, suger mørtlen erfaringsmæssigt mere fugt, hvorfor den vil hobe sig op. Dog vil murværket typisk udtørre med tiden, hvilket tager længere tid på ejendommen, idet den østvendte gavlmur ligger i skygge. Årsagen til, at sokkelpudsen revner/slår fra, er udførelsesmetoden, som man helt sædvanligt benyttede i slutningen af 1800 tallet, hvor man pudsede soklen op direkte. Det er en udsat konstruktion, som kræver løbende vedligeholdelse.

Henset til, at konstruktionerne er helt sædvanlige i forhold til opførelsestidspunktet (1880), og der ikke er konstateret nogen skader, har vi afvist dækning under ejerskifteforsikringen. Forholdet anmeldes desuden næsten 8 år efter overtagelsestidspunktet. Her må det som husejer forventes, at der skal foretages løbende vedligeholdelse af ejendommen, bl.a. i form af reparation af sokkelrevner og puds mv.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af den opfugtede mur. Et uddrag af bilagene vil blive gengivet i det følgende.

Klageren har i skadesanmeldelsen af 13/8 2013 til selskabet bl.a. anført:

Overtagelsesdato	24112005
Hvornår blev skaden opdaget(dato)	18072013

…

Hvordan blev skaden opdaget	Kunne se at murværket virker vådt
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Hovedsageligt de ene gavl på huset bærer tydeligere tegn på at være fugtig samtidig er der revner i soklen forstået således at den nærmest slår fr.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten / el-rapporten	Nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Nej

Det fremgår af mailkorrespondancen klageren og selskabet imellem, at der ifølge afløbstegningerne over huset ikke er placeret kloakrør under østgavlen, der kunne have medført opfugtningen, hvis de(t) var sprunget læk.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.

3.2.

Dækningen er betinget af:
– at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
– at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog i november 2005 ejendommen, der er fra 1880. Han konstaterede – og anmeldte – i sommeren 2013, at murværket på husets østgavl var fugtigt, og at soklen slog revner. Der blev ved selskabets besigtigelse af den anmeldte skade ikke konstateret fugt på indervæggen af østgavlen.

Indledningsvist bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler forsikringstageren at bevise sit krav. Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at opfugtningen af ydermuren på østgavlen og revnerne i soklen skyldes konstruktionsmetoden, der var sædvanlig i 1880. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at opfugtningen af muren og revnerne på soklen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund