Ankenævnet for Forsikring

Den 30. september 2015 blev i sag nr. 88285:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt opfugtet mur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er fra 1904. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 30/3 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Skunk på 1.sal har ikke været mulig at besigtige p.g.a manglende inspektionslem.* *Undergulv i baggrund, mellemgang og på 1.sal har ikke været mulig at besigtige p.g.a tæppe fra væg til væg.* *Tagrum er delvis besigtigtet fra stige p.g.a manglende gangbro.* *Kælder er delvis besigtigtet p.g.a bohave / indbo.* *Tagkonstruktion og tagfod er besigtigtet fra terræn med kikkert p.g.a højde.* *facade mod syd, ind mod nabo, har ikke været mulig at besigtige.*	☒	☐	AB

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Sternbrædder i gavle er generelt under begyndende nedbrydning i form af udtørring.
	K1	Mod vest under vindue indtil stue, er der enkelte revner i murværket.
3.2 Beklædninger	K0	På værelse mod sydvest på 1.sal er tapet enkelte steder defekt.
3.6 Indvendig vægge	K3	På værelse mod sydvest på 1.sal, er der ved besigtigelse blevet målt for høj fugtindhold i vægge i sydvestlig hjørne, der er ligeledes tegn på skimmeldannelser.
3.9 Andet: Lysning.	K2	På værelse mod sydvest på 1.sal, er der ved besigtigelsen blevet målt for høj fugtindhold i lysning ved velux vindue, specielt i bunden.

Af allonge 1 og 2 til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Allonge 1

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Huskonsulenterne har den 27.04.2011 været til besigtigelse på ...

3. Yder- og indervægge

3.6 På værelse mod sydvest på 1. sal, er der ved besigtigelsen blevet målt for høj fugtindhold i vægge i sydvestlig hjørne, der er ligeledes tegn på skimmeldannelser. UDGÅR AF DENNE RAPPORT

3.9 På værelse mod sydvest på 1. sal, er der ved besigtigelsen blevet målt for høj fugtindhold i lysning ved velux, specielt i bunden. UDGÅR AF DENNE RAPPORT.

...

Allonge 2

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Huskonsulenterne har den 25-07-2011 været til besigtigelse for at udarbejde allonge nr. 2.

...

Mod syd er nedløbsrør mangelfuld.
Karakter: K2
Note: Ved manglende nedløbsrør er der stor risiko for opfugtning af murværk og dermed skader på facaden.

Mod syd er der manglende sandfangs brønd fra nedløb.
Karakter: K2
Note: Der muljghed for at nedløb fra tagrender opsamler sand og dermed ikke er muligt at rense, da nedløbsrør ligeledes er ført ind i murværk.

Af selskabets taksatorrapport af 16/3 2014 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Der er tale om en ejendom opført i 1904. Ejendommen fremstår generelt pæn og velholdt. Ejendommen er overtaget pr. 1/9-2011.
1 juli 2014 opdager I fugt på vægge i værelse i tilbygning, da en seng flyttes. Forholdet anmeldes derefter til ejerskifteforsikringen.
Ved besigtigelsen i værelse kunne følgende konstateres:

- væg er opfugtet i bund mod nabo samt toilet.
- væg er opfugtet flere steder i ca 1,5 -2 m højde mod nabo.
- flere steder hvor der har hængt akkustikplader er der tegn på skimmel.
- opfugtet væg står i skel.

Du fortæller, at nabo har lavet terrasse som stod færdig i sommers. Ved besigtigelse inde ved nabo kunne følgende konstateres:

- terrasse er opført mod jeres mur. Herved kan murværk blive opfugtet som følge af regn. Terrasse forhindrer også murværk i at "ånde" i bund.
- der er tydelige fugtaftegninger på murværk over terrasse.
- omkring tagnedløb er der meget opfugtet. Afløb er muligvis ikke ført til kloak.

Det er taksators vurdering, at opfugtningen skyldes, at nabos terrasse opfugter murværk samt hindrer samme i at 'ånde'. Der er muligvis en rørskade omkring tagnedløb.
Der er ikke tale om forhold, som har været tilstede ved overtagelse.
…
Dækningsberettigelse
Forholdet er ikke dækket jf. betingelser 215-1 3.
…
Da forholdet omkring terrasse og tagnedløb/rørskade ikke var til stede ved overtagelse er dette ikke omfattet af forsikringen.

Evt. manglende murpap eller kuldebroer afviger ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand."

Af klagerens murermesters brev af 26/11 2014 fremgår bl.a.:

"Det værelse hvor problemet er, ligger ud mod *væg* som står i skel.

Problemet er at væggen ud mod naboejendommen er synlig sort af ophobet fugt, der er begyndende Skimmelsvamp, fugten ses meget tydelig i nederste venstre hjørne, her er mærkbart vådt,

Midt på væg i en højde af ca. 1,5 m over gulv er der mærkbart vådt, feltet som er vådt starter i venstre side al væggen og går ca. 2 m ud mod midt af væg.

Efter bestigelse inde fra naboen ses væggen som værende pudset, det ser ud til at væggen er pudset indenfor få år.

Pudset ser ud til at være påført en væg som har været af meget dårlig kvalitet, pudset sidder løst flere steder med tydelige revner, der hvor pudset er løst med revner passer med hvor fugten findes inde i værelset.

Der er tag som har manglende inddækning ind mod den væg hvor problem er, her ses tydelig fugt i væggen. Den dag jeg var på ejendommen var der regnvejr.

Forslag til udbedring, man bør straks udhugges sten inde i værelset forskellige steder, tage våd isolering ud, sørge for at rumtemperaturen er ca. 20 gr. og sætte en kondenstørre op i rummet, således at man forhindrer at skimmelsvampen udvikler sig.

På nabo side ligeledes hugge enkelte sten ud, tage våd isolering ud og neddække væggen med kraftig plastik påført vægge så der er ca. 10 cm luft mellem væg og plastik, det **bør man lade** sidde vinteren over.

Til foråret når væggen er udtørret vil jeg foreslå at man netpudser væggen og derefter vandskurer væggen således at der ikke kan trænge vand ind i murværket, dette arbejde bør udføres af professionelle håndværkere."

I klageskemaet af 13/7 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Min kæreste og jeg overtog vores hus d. 1/10-2011, med rådighedsret d. 1/9-2011.

Ganske kort tid efter overtagelsen, opdagede vi en mørk fugtig plet på væggen i hjørnet af værelset i tilbygningen. Vi kontaktede på daværende tidspunkt både ejerskifteforsikringen og husforsikringen.

Husforsikringen sendte en taksator ud, og han konkluderede, at årsagen til vores fugtproblem skyldtes tagrender. Dette fik vi udbedret for egen regning, og i samme forbindelse blev der åbnet op i muren og fjernet våd isolering, således at der kunne komme luftcirkulation, samt at en tørreproces kunne finde sted.

Hullet i muren blev efter noget tid lukket, ny isolering lagt ind, og vi regnede med at huset nu var fugtfrit.

I sommeren 2014 kunne vi desværre se, at skaden var opstået igen. Vi kunne derfor konstatere, at den første diagnose omkring tagrender ikke var årsagen til problemet. Efter mange hovedbrud hos diverse håndværkere, fik vi endelig stillet den rigtige diagnose i november 2014. Vi fik at vide, at den pågældende mur med fugtskaden var i en dårlig forfatning, og at der var blevet tilført fugt igennem mange år.

Muren der er tale om, står i skel ind mod naboens have, og har på intet tidspunkt været synlig for os ved fremvisninger af huset.

Den del af skaden, som var synlig inde i huset, har været dækket af møbler ved fremvisninger.

Skaden står ikke nævnt i tilstandsrapporten, så vi har derfor ikke haft en chance for at kende murens sande tilstand. I 2013 byggede vores nabo en terrasse, som Concordia Forsikring hævder er årsag til skaden. Vores nabo kan bevidne, at muren, så længe han kan huske, har båret tydeligt præg af fugt. Sagens kerne for os er, at fugtskaden var opstået da vi overtog huset, og har altså intet med den omtalte terrasse at gøre.

Vi har desuden billeder af skaden, fra før vi overtog huset (taget af naboen), samt fra få dage efter overtagelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Concordia Forsikring (CF) anderkender, at skaden allerede var opstået, da vi overtog huset. Desuden ønsker vi, at CF skal betale alle udgifter til udbedring."

Dertil har selskabet i brev af 22/7 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"I juli 2014 konstaterer forsikringstager en fugtskade på 2 - 3 kvm på en væg i et værelse, dette sker i forbindelse med at de flytter en seng der stod op af muren. Forholdet anmeldes hertil i oktober samme år.

Vores taksator besigtiger forholdet i november 2014, han konstaterer følgende:

- Væg i værelse er opfugtet i bund mod nabohus samt toilet
- Væggen er opfugtet flere steder i ca. 1,5 - 2 m højde mod nabohus
- Flere steder, hvor der har hængt akkustikplader, er der tegn på skimmel
- Den opfugtede væg står i skel mod nabohus

Forsikringstager oplyser, at naboen i sommeren samme år har opført en terrasse op mod den omhandlende mur. Herved kan murværk blive opfugtet som følge af regn. Terrassen forhindre ligeledes murværket i at 'ånde' i bunden. Der er tydelige fugtaftegninger på murværket over terrassen og omkring tagnedløbet er det meget opfugtet.

Det er vores taksators vurdering, at opfugtningen skyldes, at naboens terrasse opfugter murværket samt hindrer muren i at få luft samt nabo bygningens tagnedløb.

Vi har modtaget en skrivelse fra murermester ... Han skriver, at ved en besigtigelse inde fra naboen kan det konstateres, at væggen ses som værende pudset, sandsynligvis indenfor få år. Pudset ser ud til at være påført en væg, som har været af meget dårlig kvalitet, pudset sidder løst flere steder med tydelige revner.

Ejerskifteforsikringen dækker skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Forholdet omkring terrasse og tagnedløb ikke var til stede ved overtagelse er dette ikke omfattet af forsikringen. Evt. manglende murpap eller kuldebroer, der i øvrigt kan være årsag til fugtskaden, afviger ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Der er tale om en 100 år gammel ejendom og der må forventes løbende vedligeholdelse herunder bl.a. fugtskader."

Klageren har i brev af 27/7 2015 til nævnet bl.a. anført, at hans nabo kan oplyse om murerens tilstand før overtagelsen af huset.

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, revnedannelse, 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.
Forsikringen dækker:
- skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som
- konstateres og anmeldes i forsikringstiden

4. Undtagelser fra dækning
- 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 har fået forelagt fotos – herunder fotos af opbygningen af en terrasse.

Nævnet udtaler:
Selskabet har anført, at muren er opfugtet, at der er ophængt akustikplader på muren, og at der er opført en terrasse mod muren. Selskabets taksator har endvidere anført, at der er meget opfugtet omkring tagnedløb, og at der muligvis er en rørskade omkring tagnedløbet. Selskabet har endvidere anført, at terrassen opfugter murværket. Terrassen blev opført i 2013.

Klageren har oplyst, at han efter overtagelsen af ejendommen fik udbedret forhold vedrørende tagrender og opfugtning af muren.

Det fremgår af tilstandsrapportens allonge 2, at nedløbsrør mod syd er mangelfuldt, og at der er manglende sandfangsbrønd fra nedløb. Forholdene har fået karakteren K2.

Det er nævnets opfattelse, at det ikke er usædvanligt for en bygning fra 1904, at der kan konstateres en vis mængde fugt i mure, og at det ikke er en fejl ved muren, at den ikke konstrueret med fugtstandsende foranstaltninger. På denne baggrund og henset til oplysningerne om tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, anmeldelsestidspunktet, tilstandsrapportens allonge samt oplysningerne om opfugtningen og sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at det ikke er bevist, at der var forhold ved muren på overtagelsestidspunktet, der udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes
Carsten Sennels