Ankenævnet for Forsikring

Den 9. november 2016 blev i sag nr. 89393:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til reparation af fuger i husets sydgavl på grund af vandindtrængning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af huset og skyldes hans manglende vedligeholdelse af fugerne. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 28/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/10 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte afskallede sten og udfalden mørtelfuge i murværk i sydgavl.
	K1	Der er mindre revnedannelser i murværk i alle facader/gavle bl.a. over hoveddør og under vindue mod nord. Note: Revnedannelser i murværk er reparerede men enkelte steder er der fortsat mindre revner i mørtelfuger.

I klagen af 6/5 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
…
Skaden er fra 2012, men jeg klagede først over den i 2015, da jeg troede jeg kunne udbedre den selv og at det drejede sig om en lille skade.
Resten af forløbet kan ses i de vedhæftede e-mail korrespondancer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Medhold i klagen."

Af mail af 1/3 2016 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"… følgende ligger til grund for hvorfor jeg mener i er erstatningspligtige:

- Du skriver at anmærkningen i Punkt 3.1 i tilstandsrapporten bl.a. ligger til grund for jeres afgørelse. Dog er denne anmærkning vurderet som en K1'er, som defineres som 'skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion', hvilket man jo må sige at den har gjort, da vand er trængt ind. Det er derfor klart forkert beskrevet/vurderet i tilstandsrapporten, …

- Derudover drejer det sig jo heller ikke kun om fugerne. Som mureren jeg indhentede tilbud fra fortalte mig, en ydermur er oftest en smule porøs og vand vil trænge ind, dog skal fugtspærret sørge for at vandet ikke trænger ind i huset, hvilket jo ikke er sket.

- du skriver at utætheder i fuger er en del af normal vedligeholdelse, men da denne utæthed, som mere kan betegnes som et brud på muren, at dømme ud fra vandmængden, ikke stod i tilstandsrapporten som noget der ville have betydning, er det jo selvfølgelig heller ikke skiftet, selvom der er gået 5 år.

Jeres konsulent …, fortalte mig da også at i ofte erstatter fugeskader, da han fortalte mig en normal m2 pris i normalt betalte, for at vise mig at tilbuddet jeg havde indhentet var dyrt.

- i jeres forsikringsbetingelser punkt 3.1 hvor dækningen beskrives, står der: 'Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelses- arbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Så bruddet/lækagen i muren har bevist at fugerne i den anmeldte del af muren, som er i samme tilstand, bestemt kan vurderes at have 'nærliggende risiko for skade' og derfor også dækningsberettiget.

- Derudover vil jeg lige tilføje at trinbrættet i terrassedøren havde få skjolder allerede da vi overtog huset, som vi tilskrev at de tidligere ejere måske på et tidspunkt havde haft døren åben mens det regnet, men nu uden tvivl er fordi der tidligere er trængt vand ind. Derfor er argumentet omkring manglende vedligeholdelse efter 5 år, ikke valid.

Det er netop for at kende til områder der har behov for vedligeholdelse, at en tilstandsrapport udarbejdes. Og det er jo også ud fra denne at en ejerskifteforsikring tegnes. Hvis tilstandsrapporten så ikke er fyldestgørende, så er det jo netop at i er forpligtiget til at dække…"

Selskabet har i brev af 7/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

...

D. 26. januar 2016 anmeldte vores kunde, at der var trængt vand ind ved terrassedøren …

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet d. 5. februar 2016 …

Vi afviste at dække forholdet i brev af 29. februar 2016 …

Vores klageafdeling har også vurderet sagen - og har fastholdt afvisningen i brev af 8. april 2016 …

Klager har fremlagt yderligere mailkorrespondance i forbindelse med sagen.

Som bilag … fremlægges afgørelse fra villaforsikringen, som også har fået forholdet anmeldt.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klagen derfor bør afvises.

Ejendommen er fra år 1900, og murværket er det oprindelige. Fugerne over murstikket, hvor der er kommet vand ind, var ved besigtigelsen i 2016 porøse og ses med fugereparationer og mørtellapninger bla. efter en udvendig lampe - se besigtigelsesnotatet og fotos. Konsulenten vurderer, at murværket kan have være sandblæst på et tidspunkt. Kunden oplyste til vores konsulent, at han ikke havde foretaget reparationer/vedligeholdelse af murværket i hans ejertid.

Der ses ikke nogen fejl ved murværket, og vores konsulent har vurderet, at vandet er kommet ind pga. utætheder i fugerne som følge af manglende vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen dækker skader tilstede på overtagelsestidspunktet og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade. Da vand trænger ind næsten 5 år efter overtagelsen og det skyldes murværkets sædvanlige konstruktion, er det ikke en skade, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Eftergåelse og reparation af murværk og fuger henhører under ejers almindelige løbende vedligeholdelse.

Det bemærkes, at villaforsikringen er enig i vores vurdering af årsag til skaden …

Fuger og murværk er anmærket i tilstandsrapporten (fra 2010) med en K1-anmærkning … Denne anmærkning har efter vores opfattelse været helt korrekt. At fugerne/murværket i løbet af 5 år bliver slidte og løbende skal eftergås/repareres betyder ikke, at tilstandsrapporten ikke var retvisende, da den blev lavet i 2010 og da ejendommen blev overtaget i 2011. Det er klager, der har bevisbyrden for, at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, og mod vores konsulents vurdering, ses der intet grundlag for at dette skulle være tilfældet.

En reparation af fugerne - som i øvrigt vurderes at koste mindre end selvrisikoen også på ejerskifteforsikringen … - kan ikke kræves dækket under den tegnede forsikring. Klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 23/6 2016 til nævnet hertil bl.a. anført:

"De skriver at jeg oplyste til deres konsulent, at jeg ikke havde foretaget reparationer/vedligeholdelse af murværket i min ejertid. Dette er ikke sandt, jeg fortalte deres konsulent at det er mig der har forsøgt at lappe efter en udvendig lampe, som de skriver. Dette skete allerede inden for det første år jeg og min kone købte huset (2011), da der her dryppede en smule ind af terrassedøren. Vi troede det var her problemet lå. Dette løste dog ikke problemet som jo er sagens kerne. Alt dette blev oplyst til 'dansk Boligforsikrings' konsulent, som overfor mig gav udtryk for at der nok ville være mulighed for erstatning.

Trods at 'Dansk Boligsikring' er informeret omkring at skaden formentlig var til stede allerede i 2011 (uden at vi var bevidst om dennes omfang), begrunder de fortsat deres afvisning med at det er manglende vedligeholdelse over 5 år.

De skriver endvidere at prisen for reparation af murværket, overstiger selvrisikoen. Dette er heller ikke sandt, da det drejer sig om specialfuger med rød mørtel og rygske, se vedhæftede tilbud fra murer."

Selskabet har i mail af 1/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har vedlagt et tilbud på udbedring. Mureren eftergår/udskifter ikke blot fugerne, stenene fritskæres og der etableres pap over det murede stik, hvorefter stenene genbruges med nye fuger. Etablering af pap over det murede stik er fornuftigt, men det er en forbedring i forhold til den oprindelige konstruktion, hvilket ejerskifteforsikringen heller ikke dækker."

Nævnet har fået forelagt korrespondance, og fotos fra sagen.

Af klagerens skadeanmeldelse af 26/1 2016 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**	Sunday, 1 November 2015
Hvordan blev skaden opdaget	Ovenstående er en ca. dato. Skaden blev opdaget ved indtrængende vand ved terrassedør
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Efter vurdering ved murer, lader jeg mig fortælle at skaden skyldes revner i fuger og murværk, samt ødelagt pap over de murede stik. Derudover har ovenstående forårsaget skade på treassedør/karm, gulvet foran terrassedøren og gardinet i døren. …
Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)	Den indtrængende vand er anmeldt hos …, men forsikringen dækkede ikke."

5. 89393

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2016 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Der kommer vand ind ved terrassedør når det regner. Murer mener at det gælder alle åbninger i gavlen. Se anmeldelse.
Beskrivelse:
FT oplyser at ved regnvejr trænger vand ind ved overkant terrassedør, gavl mod syd…
Over murstikket ved terrassedøren ses murværket med porøse fuger, fuge reparation og mørtel lapning efter udv. Lampe…
Murværkeret er opført i kalksandsten, som er meget ru i overfladen, hvilket tyder på at facaden har været sandblæst.
Følgeskader er fugt skjolder på dørtrin og del af trægulvet…
…
Hvad er årsagen - husk begrundelse:
Da FT oplyser at han ikke har foretage rep./vedligeholdelse af murværket siden overtagelsen, og at han først anmelder/opstår forholdet nu, vurderes det at være manglende vedligeholdelse."

Af tilbud af 26/1 2016 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"**Tilbud** reparation af gavl vedr. vandgennemtrængning ved 4 vinduer og 1 dør.
Indeholdt i pris:
Sten skæres ud og genbruges så vidt muligt.
Der etableres pap over det murede stik.
Afdækning, spredning og stillads.
Fugerep. er indeholdt i anden pris.
Pris pr. åbning inkl. moms kr. 5.750,-
Der skal påregnes, at der skal efterisoleres, såfremt hulmur er med flamingokugler.

Udkradsning af fuger i gavl fra overkant vinduer til kip - i alt ca. 35 m2.
Nye fuger i rødlig farve med rygske som eks.
Samlet pris inkl. moms kr. 43.750,-
Evt. ekstra bliver afregnet med kr. 1.250,- pr. m2."

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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er fra 1900, den 28/2 2011 og anmeldte den 26/1 2016, at der omkring november 2015 var trængt vand ind ved overkant terrassedør gennem revner i fuger og murværk.

Klageren har anført, at skaden var til stede allerede i 2011, hvor det dryppede en smule ind af terrassedøren, og han forsøgte at lappe efter en udvendig lampe. Klageren har endvidere anført, at revner i murværk og mørtelfuger er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1, da vand er trængt ind.

Selskabet har anført, at der ikke ses nogen fejl ved murværket, og at vandet er kommet ind pga. utætheder i fugerne som følge af manglende vedligeholdelse. Selskabet har endvidere anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten var retvisende, da ejendommen blev overtaget i 2011.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved hans overtagelse af ejendommen var skader eller nærliggende risiko for skader, som gik ud over, hvad er er anmærket i tilstandsrapporten om revner i murværk og mørtelfuger med karakteren K1. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at anmeldelse af vandindtrængning skete omtrent 5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at kla-

geren ikke har foretaget nævneværdig vedligeholdelse af murværk og fuger i dette tidsrum. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er fra 1900, og at en vis løbende vedligeholdelse af murværk og fuger må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder og konstruktion.

Nævnet finder, at manglende eller nedbrudt murpap over terrassedør og vinduer ikke udgør en skade i en ejendom fra 1900.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings