Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 91110:

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 fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række forhold, herunder afskalninger på ejendommens facader og opfugtning af ydervægge, pletter på glasset på tre terrassedøre, revner i træet på terrassedørene, store huller i fugerne i køkken–alrummet og en mulig forkert afslutning ved ejendommens gavle.

Selskabet har, for så vidt angår fugtproblemer ved ejendommens ydermure, kulancemæssigt tilbudt at dække udgiften til en skråskæring af soklen, så regnvand bedre skal kunne løbe fra mur/sokkel. Selskabet har afvist at yde dækning for de øvrige forhold under henvisning til, at der er tale om almindelig vedligehold/forbedringer, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår forhold vedrørende fuger og termoglas med rudeslør, har selskabet afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene hver for sig er tilbudt udført til beløb under bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877. Ejendommen har gennemgået en renovering i 2009–2010, hvor der bl.a. er sket efterisolering og udskiftet tag. Ydermure og funda-

menter er husets oprindelige. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

"

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/–belægning/skorsten		
Ingen bemærkninger		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Mod nordvest ses svindrevne under gesims ved tag.
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er stedvise svindrevner i sokkelpudsen
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		

…

Registrering af bygningens tilstand – fortsat

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note:**
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk mod syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

…

2. Ydervægge

Massiv murværk	A
Formur – Murværk med puds	A
Bagmur – Let pladekonstruktion	A
Massiv murværk	B
Træ	B
Formur – Murværk med puds	B
Formur – Træ	B
Bagmur – Tegl/kalksandsten	B
Massiv murværk	C
Formur – Murværk med puds	C
Bagmur – Tegl/kalksandsten	C

…

4. Fundament/sokler

Andet; Type:	A	Kampesten/syldsten og beton.
Andet; Type:	B	Kampesten/syldsten og beton.
Andet; Type:	C	Kampesten/syldsten og beton."

I et bilag vedlagt klagen til nævnet af 12/7 2017 har klageren bl.a. anført:

"… Jeg har været i gang med sagen siden marts 2016 – og da vi ikke kan blive enige med Dansk Boligforsikring og jeg er heller ikke er tilfreds med en tilstandsrapport en med 4 små fejl, der så har udviklet sig til et stort problem for mig, på så kort tid, jeg købte huset i november 15 og allerede i marts 16 begyndte hele maseren.

Jeg anker hermed til jer, i håb om at der hurtig kan blive en afklaring. Ved ikke om I kan bruge billede materiale, da jeg gerne vil have murværket lavet inden vinter, har også haft advokat på, men det er ligesom om at alting tager så lang tid og advokaten havde ikke bemærket at jeg skulle anke alle de steder der er, så han prøvede at få en ret sag op at stå. Jeg har samtidig klaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Jeg har meddelt [selskabet] og [rådgivningsfirma] at jeg vil sende det hele videre til jer. [Selskabet] meddelte at de ca. 7.000 de ville betale ud af ca. 78.650 ville bortfalde, hvis jeg ankede sagen, men jeg kan ikke få det lavet til de penge de vil give og synes også der er givet forkerte oplysninger fra sælger om at der har været håndværker, men det er selv byg med vennetjenester. Jeg har ikke hørt noget fra [rådgivningsfirma]. Jeg medsender diverse papir."

I en mail af 5/8 2017 til nævnet har klageren supplerende anført:

"Jeg vil klage over fugt på udv. murere, maling skaller af flere steder. Vinduesglas på 3 terrassedøre er der mælkehvide pletter på som ikke kan fjernes, revner i træet på terrassedørene, store huller i fugerne i køkken alrummet, muligvis forkert afslutning ved de 2 gavle, ved tagstenene, det var en fra [producent af fugtsikringsprodukt] på besøg som mente at afslutningen på taget ikke var som det skulle være, og nu ved de ikke om det er ok, maling af huset efter rep.. Huset var nyrenoveret og der var ikke nogle bemærkninger i tilstandsrapporten der fortalte de ting der var fire små ting at bemærke og jeg havde ikke kendskab til de andre ting, huset blev købt i november og den tidligere ejer havde givet den en salgslakering, der gik ikke længe inden murværket skallede og boblede op, fugerne i køkkenet røg hurtigt i støvsugeren. Pletterne på ruderne kom da solen begyndte at titte frem, ikke nemet at se i gråvejr. Klisterværk i revnerne på terrassedøre faldt ud. Den tidligere ejer sagde at der havde været håndværker på det hele og han havde også sat kryds i ved håndværker i tilstandsrapporten. Jeg synes ikke den sagkyndige har gjort sit arbejde korrekt, den tidligere ejer oplyste ved en senere besøg at han kun havde været der 10 minutter. Jeg kontaktede den tidligere ejer for at få fakturaerne fra håndværkerne, men da sagde han at det havde været vennetjeneste (sort arbejde) og der ikke var nogle faktura. Jeg havde ikke en jordisk chance for at få nedslag i prisen, alt var ny renoveret både ude og inde, det sagde både ejendomsmægleren og tidligere ejer. Havde jeg vist det jeg ved i dag havde jeg ikke købt huset, jeg var tryg ved det da der havde været håndværker på, men at hele min drøm og pengene efter kun 3 måneder skulle ende i den katastrofe, havde jeg ikke i min vildeste fantasi forstillet mig. Jeg troede på det de sagde og på papirerne. Jeg har medsendt flere løsninger på arbejdet, men ved ikke hvilken er den rigtige. Jeg havde en advokat til at læse det hele igennem vedr. ejer skifteforsikring inden købet, og han anbefalede at tegne en forsikring på 5 år til kr. 17.000,00, så jeg håber, at der stadig er retfærdighed til. Se tilbud fra diverse håndværker + billeder."

Hertil har selskabet i brev af 14/9 2017 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. november 2015. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 10. september 2015, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 8. marts 2016, at der var afskalning på mur mod nord (forhold vedrørende tag på vaskehus er ikke en del af klagen). Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 16. marts 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 18. maj 2016, med henvisning til forsikringens bagatelgrænse samt, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader, **bilag F**.

I forbindelse med intern klagebehandling er ejendommen blevet genbesigtiget, og selskabet har foreslået en forligsmæssig løsning, som klager dog ikke har accepteret. Notat vedrørende genbesigtigelse vedlægges som **bilag G**. Afgørelse (e-mail) af 22. juni 2017 fremlægges som **bilag H**.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1877, og ydermure og fundamenter er husets oprindelige. Ejendommen er blevet renoveret af sælger, og der er i den forbindelse lagt nyt tag, og huset er efterisoleret indvendigt.

Klager har modtaget et tilbud fra tømrermester … vedrørende udbedring af forskellige forhold på ejendommen. Det antages, at dette tilbud danner grundlag for klagers krav om dækning.

Det bemærkes, at forholdene vedrørende indvendigt klinkegulv samt termoglas med rudeslør, hver for sig er tilbudt udført til beløb under kr. 5.000 inkl. moms. Disse forhold må derfor udgå af klagen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4 (bagatelgrænsen).

Øvrige forhold vedrører ejendommens ydermure (primært nordvestvendt gavl), som har afskalninger som følge af opstigende grundfugt. Dansk Boligforsikring har kulancemæssigt tilbudt at dække udgiften til en skråskæring af soklen, med henblik på at regnvand bedre skal kunne løbe fra mur/sokkel. Øvrige forhold som fremgår af tilbuddet anses at være forbedringer/vedligehold, som ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Se nærmere nedenfor:

Undertagets afslutning mod gavle:

I forbindelse med en gennemgang af huset, er det blevet bemærket, at undertaget ikke er blevet afsluttet med en ombukning omkring lægteender. Forholdet er blevet besigtiget, jf. bilag G, og selskabets besigtigelseskonsulent har ikke konstateret fejl, som vurderes at have nogen betydning for fugten i gavlmurene.

Det er konstateret, at undertaget er afsluttet i forskellingsmørtlen hvilket er en hel normal byggemåde på ældre huse. Der er 45 graders hældning på taget, og regnvand der ender på undertaget, vil derfor hurtigt løbe i tagrenden, og det vil være meget små mængder, der opsuges i forskellingsmørtlen.

Besigtigelseskonsulenten udelukker, at regnvand skulle kunne løbe i hulmuren fra undertaget.

Behandling af gavlvæg:

Der er givet tilbud på afslibning, filsning, imprægnering og maling. Det er selskabets opfattelse, at disse arbejder må betegnes som sædvanligt vedligehold på en ældre, udsat gavlmur. Imprægnering af muren må desuden betragtes som en forbedring, da en mur fra 1877 ikke kan forventes at være imprægneret mod fugt.

Afskalningerne på gavlmuren vurderes ikke at have haft et omfang, som vil kunne betegnes som en skade, murens alder og konstruktion taget i betragtning. Det er ikke usædvanligt, at der kan være behov for malings-/pudsreparationer efter en vinter, og som det fremgår af bilag E (billeder) var det ved besigtigelsen kun den udsatte vestvendte gavl, der fremstod med malingsafskalninger.

Huset er ifølge klager behandlet med Cempexo murmaling, som er et almindeligt og velegnet produkt.

Sokkelpap:

Fundamenter og ydermure er fortsat de oprindelige konstruktioner fra 1877, og det kan derfor ikke forventes, at der forefindes en effektiv vandret fugtspærre. I lægning af sokkelpap må betragtes som en forbedring, der ikke vil være dækket af forsikringen.

Det bemærkes, at opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i ældre huse, og forholdet betragtes iht. fast praksis ikke som en skade. Klagers hus er blevet isoleret indvendigt, og det betyder, at murværket nu ikke i samme grad som oprindeligt, vil modtage varme fra huset. Muren vil derfor både være længere om at tørre, og være mere udsat for frost.

Denne problematik er velkendt, og formentligt en medvirkende årsag til de afskalninger klager har anmeldt. Den indvendige isolering af huset er dog ikke en fejl, og det må antages at de deraf følgende mulige forøgede udgifter til vedligehold, opvejes af besparelser i varmeforbrug.

3. Konklusion

De afskalninger klager har anmeldt er ikke følger af en fejlkonstruktion på huset, men skyldes derimod husets alder og sædvanlige konstruktion. Sådanne forhold udgør ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Heroverfor har klageren i mail af 24/9 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg købte huset i god tro den 1. november 2015 af tidligere ejer …, der stod i salgs papirerne at huset var moddaniseret både ude og indvendig.

Jeg fik en advokat til at læse alle papirerne i gennem, han anbefalede mig at tegne en ejerskifteforsikring, der dækkede i 5 år, og det gjorde jeg – pris kr. 17.000,00, jeg fik oplyst og har selv læst papirerne i gennem, det skulle dækkede evt. skjulte skader.

Da der allerede skete afskalling rundt omkring på huset og udhuset 4 måneder efter købet, og jeg samtidig havde konstateret, at undertaget ikke var korrekt lavet på udhuset, underpappet giv ikke ud i tagrenden, og det lugtede meget af kælderlugt som jeg kalder det, der var hvide pigment fejl på glasset på de 4 terrassedøre (kunne tydeligt ses da solen kom på – husk det var november måned, store dele af fugerne ved terrassedørene tog støvsugeren
Jeg kontaktede straks Dansk Boligforsikring, de sendte en ned for at kigge på tingene. De kiggede på tingene og sagde de ikke ville dækkede det med undertaget, da der ikke var sket en skade.
Så stod jeg der, hvorfor skulle der først ske en skade – tingene var lavet ukorrekt – og det kalder jeg en skjult skade, jeg løftede ikke taget ved købet.
Murværket gik jeg også ud fra var i orden da huset lige var blevet nyrenoveret efter udtagelse fra den tidligere ejer, Han havde i øvrigt sat kryds i tilstandsrapporten af der havde været håndværker på det hele, men det viste sig hurtig efter en samtale, at det havde været vennetjenester, så den tidligere ejer forhindrede mig i at gå efter dem. Tingene blev værre og værre, og jeg kontaktede atter Dansk boligforsikring, de sendte igen nogle ned og kigge. Mener der har været en 4 stykker på besøg, til sidst indvillige de i at ville give ca. kr. 7.000 til murværket ud af en tilbud på ca. 75-76000,00, jeg har prøvet flere håndværker og jeg kan ikke for nogle til at udbedre skaderne for dette beløb. De ville nu pludselig hellere give til udbedring af undertaget, selv om de flere gange havde sagt at det ville de ikke, men det kostede også kun ca. 15.000,00 hvoraf jeg selv har betalt de kr. 5.000,00 (selvrisiko) skaden er udbedret. Noget kalder de bagateller, men det er det ikke for mig, de vurdere det til en pris under de kr. 5.00,00 og så vil de ikke dække, da min selvrisiko er kr. 5.000,00, Synes at de må tage alle de ting i en helhed, føler næsten at jeg skal af med kr. 5000,00 for både det ene og andet.

Hvis de har nogle håndværker, at byde ind med, der kan lave det til den pris de kommer til, er de velkommen til at lade dem udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt.

Jeg synes, at de på en eller anden måde har erkendt der er noget galt, når de tilbyder at betale noget. Huset er af ældre data, ja, men var lige blevet sat i stand efter salgsmaterialet.

Selv tilstandsrapporten viser kun 4 små ting – lampeudtag, en lille revne på flisegulvet i badeværelset samt en lille skade i flisegulvet i køkkenet og en lille revne på et hjørne udv. på murværket.

Synes bestemt ikke jeg havde en chance for se der var noget galt. Huset havde måske fået en salgslakering? Hvad ved jeg.

Jeg har ikke mere at sige i sagen, end det tidligere fremsendte materiale 82 sider + brevet her.

Jeg ønsker kun en hurtig afgørelse, da huset bestemt ikke bliver bedre af og blive ved med at stå, med de skader den har og vi går en vinter i møde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

I et besigtigelsesnotat af 16/3 2016 er det bl.a. noteret:

"Anmeldt forhold:
1. Tilbagefald på tagrende
2. Forkert udført tag på carport/udhus. FT har fået fortalt at der skal være mindst 15 gr. fald.

Anmeldt på stedet:
3. Afskalninger på murværk (nordvest hus)
4. Mosbegroning på udvendig side (soveværelse syd)

Beskrivelse:
1. Husets tagrender har fald den forkerte vej, så vandet ligger i modsatte ende af afløbet, foto 7 til 13, (nordøst) 14 til 20 (sydvest)
2. På ståltaget, på garage/udhus er der etableret undertag, og dette undertag går forneden ved tagfoden op over den nederste lægte, foto 1 til 4
3. På husets ene gavl ser man at der er frostskader forneden på murværket, og ca. 50 cm op, foto 21 til 25
4. På husets sydøstlige hjørne er der en del algedannelse, foto 43.

Konklusion:

1. Forkert montering af tagrender. Håndværksmæssig fejl. Tagrender skulle være monteret for ca. 6 år siden.
2. Forkert udførelse af tagkonstruktion, og der er oplagt stålplader uden antikondens, og i stedet har man monteret undertag for at tage evt. vand og føre det til tagrende. Tagpladerne kan lægges ned til 5 gr. (se monteringsbrochure)
   Tagplader er ca. 6 år gamle.
3. Forhold 3 og 4 skyldes manglende fugtspærre imellem sokkel og murværk (syldstenssokkel). Husets oprindelige konstruktion fra 1877. Fugtopstigning og frostskader/afskalninger skyldes opstigende grundfugt fra sokkel

Tilstandsrapport:

Er det anmærket i tilstandsrapporten:

Ikke anmærket. Tagrender kunne have været anmærket. Muren var ifølge FT uden afskalninger på overtagelsestidspunktet.

8. 91110

Udbedring:
1. Opretning af tagrender
2. Nedtagning af stålplader, opretning af tagfod, så vandet løber til tagrende
3. Indsprøjtning af [fugtsikringsprodukt]
4. Indsprøjtning af [fugtsikringsprodukt]

Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
1. Overslagspris 5.000,00 kr. inkl. moms
2. Overslagspris 8- 10.000,00 kr. inkl. moms
3. Overslagspris 4.200,00 kr. inkl. moms
4. Overslagspris 1.700,00 kr. inkl. moms

Interne bemærkninger:
Punkt 1, 3 & 4 er afvist på stedet, pga. pris, men FT ville gerne have det behandlet alligevel."

I genbesigtigelsesnotat vedrørende genbesigtigelse i maj og juni 2017 er det bl.a. anført:

"**Besigtigelse i maj 2017**

Afskalling af puds og sten på vestvendt gavl:

Huset ses fra Nordøst på billede B

På billede A ses gavlen mod vest hvor FT med hjælp fra murerfirma har iværksat udbedring af den vandskurede vægflades nederste del.

Da mureren mener at afskallingerne her delvis kan relateres til fugt i hulmuren, bliver der ved samme lejlighed indmuret ventilationsriste i studsfugerne i det anden nederste skifte som ill. på billede C og D

Efter en relativ kort periode viser der sig igen afskalling i den nye vandskuring ill. på billede E

Der ses samtidig grønne fugtaftegninger nederst på gavlen ill. på billede F og G

Ved besigtigelsen oplyses FT om andre mulige årsager til afskallingerne. Eks. at huset er 140 år gammelt hvorfor der må påregnes løbende vedligehold af facaderne. Samtidig er der iforb. med den seneste renovering blevet etabl. isolerede fortsatsvægge indvendigt langs alle ydervægge. Herved bliver den murede ydervæg ikke, som tidligere, opvarmet og tørret ud af den indefra kommende varme, men vil konstant være mere eller mindre opfugtet med fare for frostsprængninger i vinterperioder.

Det fremspring på ca. 5 cm som soklen har kan også være medvirkende til lede vand ind i hulmuren. Ilt. på billede Z

Ved besigtigelsen forklares FT at en vestvendt gavl eller facade som udgangspunkt altid vil være mere udsat i forhold til vejrpåvirkning. Hun bliver tilbudt en udbedringsmetode hvor gavlen netpudses med indfarvet puds. Denne løsning bliver praktiseret på mange

ældre huse med samme problem og har vist sig at være langtidsholdbar, men fjerner eller stopper ikke event. opstigende grundfugt.

FT oplyser at muren er malet med … som er en diffusionsåben, cementbaseret murmaling.

Besigtigelse i juni 2017

Forud for denne besigtigelse har FT, fra et tømrerfirma, fået oplyst at opfugtningen af muren muligvis kan tilskrives ukorrekt afslutning af undertaget mellem gesims og tagsten.

Derfor afmonteres der mod syd nogle tagsten hvorefter det kan konstateres at undertaget er ført helt ud under den afsluttende mørtel og gesims Ill. billede P og Q .

Mod nord afmonteres der ligeledes tagsten som giver adgang til undertaget. Her har man valgt at afslutte med en opkant på undertaget ca. 5 cm inde på overkanten af den afsluttende gesimssten. Ill. billede R og S

Lægter og undertag fremstår alle steder uden opfugtning og monteret på en sådan måde at vandet ledes korrekt ned mod tagrenden.

Afslutningerne på undertaget er således udført på en sådan måde at det kan udelukkes at der skulle kunne trænge vand ned i hulmuren herfra.

På billede T, U, V, X og Y ses tagstenene over gesimsen med forskalling og et fremspring på 3 – 4 cm hvilket er en håndværksmæssig korrekt afslutning.

Nederst på gavlmuren har mureren inden besigtigelsen undersøgt tilstanden i hulmuren ved at udtage mursten mod nord og syd og efterfølgende reetabl. hullerne. Ill. billede Æ og Ø"

Af tilbud af 14/6 2017 fra en tømrer fremgår det bl.a.:

"Vedr.: Renovering af facademur.

Idet jeg takker for henvendelsen fremsendes hermed pris på renovering af gavlfacademur med opstigende- og slagfugt samt reparation af diverse afskallinger på resten af beboelsen og udhuse.

Ved slutsten på taget skal undertaget være bukket op omkring lægteenderne. Dette gælder begge gavle.

Pris på demontering og genmontering af tagsten	kr.	14.600,00
Sokkelkant skæres skrå hele huset rundt og de øvrige mure repareres for 'huller'	-	6.960,00
Gavlvæg mod haven slibes ned	-	3.430,00

Sokkelpap indlægges for samtidig at tømme hulmuren i gavlen 2 rækker sten udtages	-	7.360,00
Filsning (efter 2 måneder)	-	3.060,00
Murimprægnering (efter 1 måned)	-	2.440,00
Indvendig klinkegulv: Revne ved terrassedøre repareres	-	3.600,00
Udskiftning af 3 stk, thermoglas med rudeslør	-	3.470,00
Maling af huset, algerens, grunder, 2 x maling	-	18.000,00
	kr.	62.920,00
25% moms	-	15.730,00
	kr.	78.650,00

Alternativt kan man sandblæse huset, reparere soklen med pap, ordne gavlsten, vandskure huset og tilslut male det.

Sandblæs	kr.	7.000,00
Vandskuring	-	28.400,00
Gavlsten	-	14.600,00
Sokkelpap, indlægges hele vejen rundt	-	29.440,00
Maling af huset	-	18.000,00
Diverse reparationer på udhuse	-	6.500,00
	kr.	103.940,00
25% moms	-	25.985,00
	kr.	129.925,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**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.

…
3.4
Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for en række forhold, herunder afskalninger på ejendommens facader og opfugtning af ydervægge, pletter på glasset på tre terrassedøre, revner i træet på terrassedørene, store huller i fugerne i køkken–alrummet og en mulig forkert afslutning ved ejendommens gavle.

Klageren har til støtte for, at de nævnte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, anført, at ejendommen var nyrenoveret, da hun overtog den, og at forholdene ikke er korrekt angivet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1877, og at ydermure og fundamenter er husets oprindelige. Det fremgår endvidere, at ejendommen er renoveret af sælger i 2009–2010, og at der i den forbindelse er lagt nyt tag, ligesom huset er efterisoleret indvendigt.

Selskabet har, for så vidt angår forhold vedrørende ejendommens ydermure, som har afskalninger, kulancemæssigt tilbudt at dække udgiften til en skråskæring af soklen, så regnvand bedre skal kunne løbe fra mur/sokkel.

12. 91110

Af et genbesigtigelsesnotat fra genbesigtigelse i maj og juni måned 2017 fremgår det blandt andet:

"**Besigtigelse i maj 2017** […] Ved besigtigelsen oplyses FT om andre mulige årsager til afskallingerne. Eks. at huset er 140 år gammelt, hvorfor der må påregnes løbende vedligehold af facaderne. Samtidig er der iforb. med den seneste renovering blevet etabl. isolerede forsatsvægge indvendigt langs alle ydervægge. Herved bliver den murede ydervæg ikke, som tidligere, opvarmet og tørret ud af den indefra kommende varme, men vil konstant være mere eller mindre opfugtet med fare for frostsprængninger i vinterperioder. Det fremspring på ca. 5 cm, som soklen har kan også være medvirkende til at lede vand ind i hulmuren. […]

Besigtigelse i juni 2017. Forud for denne besigtigelse har FT, fra et tømrerfirma, fået oplyst, at opfugtningen af muren muligvis kan tilskrives ukorrekt afslutning af undertaget mellem gesims og tagsten. Derfor afmonteres der mod syd nogle tagsten, hvorefter det kan konstateres, at undertaget er ført helt ud under den afsluttede mørtel og gesims. Mod nord afmonteres der ligeledes tagsten som giver adgang til undertaget. Her har man valgt at afslutte med en opkant på undertaget ca. 5 cm. Inde på overkanten af den afsluttende gesimssten. Lægter og undertag fremstår alle steder uden opfugtning og monteret på en sådan måde, at vandet ledes korrekt ned mod tagrenden. Afslutningerne på undertaget er således udført på en sådan måde, at det kan udelukkes, at der skulle kunne trænge vand ned i hulmuren herfra …".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der eksempelvis skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningerne, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningerne.

<u>Klinkegulv i køkken/alrum og termoglas i terrassedør</u>

Der er konstateret en revne i det indvendige klinkegulv ved terrassedøren. Ifølge tilbuddet fra klagerens tømrer kan forholdet udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Ligeledes er der fundet rudeslør i 3 thermoglas i terrassedøren.

Forholdet kan ifølge tømreren udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de nævnte forhold under henvisning til, at udbedringen ikke overstiger bagatelgrænsen.

Undertagets afslutning mod gavle

I forbindelse med en gennemgang af huset er det blevet bemærket, at undertaget ikke er blevet afsluttet med en ombukning omkring lægteender. Selskabets besigtigelseskonsulent har ikke kunne konstatere fejl, som vurderes at have betydning for fugten i gavlmurene.

Det er derimod konstateret, at lægter og undertag fremstår uden opfugtning, og at disse er monteret på en sådan måde, at vandet ledes korrekt ned mod tagrenden. Besigtigelseskonsulenten har udelukket, at regnvand kan løbe i hulmuren fra undertaget.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved undertagets afslutning, som udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Behandling af gavlvæg

Klagerens tømrer har afgivet tilbud på afslibning, filsning, imprægnering og maling.

Selskabet har anført, at disse arbejder må betragtes som almindelig vedligeholdelse på en ældre, udsat gavlmur. Imprægnering må i øvrigt efter selskabets opfattelse betragtes som en forbedring, da en mur fra 1877 ikke kan forventes at være imprægneret mod fugt.

Selskabet har endvidere anført, at afskalningerne på gavlmuren ikke har et omfang, som kan betegnes som skade i forsikringens forstand, når man tager murens alder og

konstruktion i betragtning. Herudover er det ifølge selskabet ikke usædvanligt, at der kan være behov for maling og eller pudsreparationer efter en vinter.

På baggrund af det oplyste finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaden, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1877, og at ydermure og fundament er husets oprindelige. Nævnet har også lagt vægt på, at huset i 2009–2010 gennemgik en omfattende renovering, hvor der blandt andet blev etableret isolerede forsatsvægge indvendigt langs alle ydervægge, og at selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at en sådan isolering medfører, at den murede ydervæg ikke, som tidligere, bliver opvarmet og tørret ud af den indefra kommende varme, men vil være mere eller mindre konstant opfugtet og med fare for frostsprængninger i vinterperioder, hvilket medfører behov for en del vedligeholdelse.

Sokkelpap

Selskabet har anført, at fundamenter og ydermure er de oprindelige konstruktioner fra 1877, og at det derfor ikke kan forventes, at der forefindes en effektiv fugtspærre. Det er selskabets opfattelse, at lægning af sokkelpap må betragtes som en forbedring, som ikke er dækket af forsikringen.

Selskabet har endvidere anført, at opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i ældre huse, og at forholdet i henhold til fast praksis ikke betragtes som en skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har navnlig lagt vægt på det oplyste om ejendommens alder, og at huset i 2009–2010 gennemgik en større renovering, hvor der blandt andet skete efterisolering

af huset indvendigt, hvilket har medført, at det udvendige murværk udtørrer langsommere og dermed fremstår mere fugtigt og udsat for vind og vejr.
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels