

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. januar 2021 blev i sag nr. 95289:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/5 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vand trænger ind ved vindue og i væg. Dette skyldes i flg. håndværker dårlige fuger i ydervæg.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af omfattende skader i murværks fuger."

Selskabet har i brev af 3/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen over Domus Forsikring A/S. Vi besvarer klagen, da vi administrerer Domus' bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagen.

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 9. juli 2017. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos Qudos Insurance A/S (QUDOS) på baggrund af tilstandsrapport ... I forbindelse med konkursen hos QUDOS tegner klager en

Restperiodeforsikring hos Domus Forsikring, som på tilsvarende vilkår dækker forhold konstateret og anmeldt efter den 20. juni 2019.

Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A. Forsikringspolice med tilhørende vilkår for Ejerskifteforsikring fremlægges som bilag B. Forsikringspolice med tilhørende vilkår for Restperiodeforsikring fremlægges som bilag C.

Den 11. februar 2020 anmelder klager, at der trænger vand ind ved vindue og i væg som følge af dårlige fuger. FRIDA besigtiger ejendommen den 24. februar 2020, hvor det der kan konstateres fugtindtrængning ved vindue i værelse mod vej som følge af revnede og porøse/udfaldene fuger i murværk over vindue. Skaderne afvises efterfølgende med henvisning til, at skaderne ved fugerne er opstået efter overtagelsestidspunktet den 9. juli 2017. Klager er uenig heri, hvorefter sagen genbehandles af FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling og genbesigtiges. Ved genbesigtigelsen kan der ikke konstateres yderligere skader ved husets murværk udover de allerede konstaterede porøse/udfaldene fuger i murværk over vindue, hvorefter FRIDA fastholder afvisningen. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Skadeanmeldelse af den 11. februar 2020 fremlægges som bilag D. Korrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 11. marts til den 18. maj 2020 fremlægges som bilag E og taksatornotat af den 11. marts 2020 som bilag F. Taksatorrapport af den 22. april 2020 fremlægges som bilag G og FRIDA's afgørelse af den 18. maj 2020 som bilag H.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække udbedring af omfattende skader i murværkets fuger.

Ifølge almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at fugeskadene ved husets murværk samt årsagen hertil på overtagelsestidspunktet den 9. juli 2017 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Klager opdager fugeskadene den 12. december 2019. Ved besigtigelsen den 24. februar 2020 – som alene sker udvendigt – kan taksatoren registrere enkelte revnede og løse fuger over vindue i værelse mod vej. Gennem vindue anviser klager sluppet tapet i lysning som indikation på fugt-/vandindtrængning. Samme fuger registreres i forbindelse med genbesigtigelsen den 22. april, ligesom det kan konstateres, at husets øvrige murværk fremstår intakt og i sædvanlig god stand for et tilsvarende hus fra 2009.

Det er FRIDA's opfattelse, at klager ikke har påvist en årsag til fugeskadene, som på overtagelsestidspunktet den 9. juli 2017 udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, idet der i øvrigt er enighed om, at fugeskadene over vinduet er opstået efter overtagelsestidspunktet (jf. klagers oplysninger i forbindelse med skadeanmeldelsen). Huset er udført uden tagudhæng – med åbne gavle og facader – hvormed murværket er mere udsat for vejrlig påvirkning. Fugerne er udført med en KC 50/50/700 mørtel, som er en moderat åben mørtel i forhold til vandtæthed og indtrængningsdybde. Uddrag af byggesag fremlægges som bilag I. Blad fra Teknologisk Institut om vandpåvirkningen af murværk samt om mørteltyper fremlægges som bilag J og bilag K.

Selvom der er tale om et nyere hus, må klager efter 10 år derfor forvente at skulle udføre mindre/pletvise fugereparationer de steder (ved muroverligger, sålbænke, murkroner mv.), hvor fugerne slides/belastes mest ved vejrlig påvirkning (vand og frost).

Da udbedringen af de efter overtagelsen opstået løse fuger – henset til fugernes ringe omfang og placering – må betragtes som en del af den almindelige vedligeholdelse af et åbent murværk og da omkostningerne forbundet med udbedringen i øvrigt ikke overstiger kr. 5.000,00, bør klagers krav – efter selskabets opfattelse – afvises."

Klageren har i mail af 26/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Har nu haft besøg af murværksspecialist. Hans vurdering var skaderne ikke kunne betegnes som normale for et hus fra 2011. Der blev udført boreprøver der nogle steder viste at fugerne ikke var hærdet. Hvis der kræves yderligere anbefaler han en inspektion af ..."

Selskabet har i brev af 10/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at han har haft besøg af en murværksspecialist, der har foretaget boreprøver som viser, at fugerne nogle steder ikke var hærdet.

FRIDA skal opfordre klager til at fremlægge de omtalte boreprøver samt supplerende udtalelse fra den pågældende murværksspecialist. FRIDA bemærker samtidig, at nye oplysninger indhentet efter klagens indbringelse for ankenævnet efter FRIDA's opfattelse ikke kan lægges selskabet til last ved ankenævnet behandling af den verserende klage, da der ikke på baggrund af selskabets 2 besigtigelser af murværket, var grund til at foretage yderligere undersøgelse af murværket.

Omvendt vil FRIDA genbehandle sagen på baggrund af de nye oplysninger, hvis disse skønnes at have betydning for vurderingen af dækningsspørgsmålet."

Til dette har klageren fremsendt mail af 23/9 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Det er desværre ikke på nuværende tidspunkt muligt at få udarbejdet en rapport. Så jeg har ikke yderligere kommentarer så i må behandle sagen på det materiale der foreligger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/1 2017 fremgår det bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 I de to murede overligger ved carporten mod sydøst er der revnedannelser og ved den murede overligger ved overdækningen mod nordvest ved carporten er der revnedannelse.

Note: Yderligere skadesudvikling i murværket må forventes.

K2 Den murede overligger ved overdækningen mod nordvest ved stuen er med revnedannelse og nedbøjning.

Note: Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes."

Af skadesanmeldelsen af 11/2 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato): 12.12.2019

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?: Vand trænger ind ved vindue og i væg. Dette skyldes iflg. Håndværker dårlige fuger i ydervæg."

Af taksatornotat af 11/3 2020 fremgår det bl.a.:

"Ejendommen er opført i 2010 ... Der er ikke tegnet byggeskadeforsikring på ejendommen, jf. bbr. ... Der er følgende forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold:
Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet, Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af selskabets byggetekniske rapport af 22/4 2020 fremgår det bl.a.:

"Ejendommen er opført med sadeltag og gitterspær, med en taghældning 15-35 grader. Tagbelægningen af tegl. Ydervægge af massivt murværk, og bagmur af let pladekonstruktion.

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Defekte fuger i ydervæg. Se i øvrigt de arkiverede på sagen fotos.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Fuger indgår mellem murstenene i en vægkonstruktion som kraftoverførende.

Vægten fra tagkonstruktionen forplanter sig ned gennem de bærende murer og ned i fundamentet.

Fuger skal normalt kunne holde til den belastning. Herudover indgår fugerne i regnskærmen og gør facaden tæt.

Såfremt fugerne ikke er tilpasset teglene, vil det typisk udmunde i de kendte og klassiske skader, så som, kraftige revner i fugerne såvel i ligge som studs-fuger, revnede teglsten, eller udfaldene fuger.

Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:

Fugerne i facaden er udført som skrabefuger en af de 4 mest anvendte fuger, og der kunne ikke noteres skader af de karakterer som ovenfor anført. Formentlig er der anvendt KC mørtel 50/50/70.

Som det fremgår af de arkiverede fotos på sagen og besigtigelsen er der ingen tegn på skader i de monterede fuger. De står som intakte, der kan være mindre hårfine revner i fugerne, hvilket ikke er unormalt for en ejendom som har stået i 10 år. Imidlertid kunne noteres partielt udfaldene fuger omkring vindue. Der kunne ikke på besigtigelsestidspunktet ses fugtskader som følge heraf.

Området med de partielt udfaldene fuger er ca. 3 m². incl. under sålbænken.

...

Partielt udfaldene fuger omkring vindue.

Som ovenfor anført ses de resterende facader med intakte fuger.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Umiddelbart ingen udbedring, men såfremt udbedring skal foretages, så vil omkostningerne omkring de berørte områder ikke overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000.- for plet fugning udkadsning og ny skrabefuge monteres.

Facader uden udhæng, vil altid være mere udsat for fugtpåvirkninger, og det anbefales normalt at fuger gennemgås en gang årligt for sprækker og revner, således at frostsprængninger og fugtindtrængen undgås.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

Nej

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Der er principielt omkring fugernes tilstand, som bør bemærkes i Tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kroner.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den sikrede ejendom – der er fra 2010 – den 9/7 2017. Klageren anmeldte den 11/2 2020 vandindtrængning ved vindue og i væg.

Klageren har anført, at vandindtrængning ifølge en håndværker skyldes dårlige fuger i ydervæg. Klageren har anført, at han efter sagens indbringelse for nævnet har haft besøg af en murværksspecialist, der har vurderet, at skaderne ikke kunne betegnes som normale for et hus fra 2011. Klageren har anført, at der blev udført boreprøver der nogle steder viste, at fugerne ikke var hærdet. Klageren har oplyst, at det desværre for nærværende ikke er muligt at få udarbejdet en sagkyndig rapport.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet den 9/7 2017 var forhold ved fugerne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om et mindre område af murværket, hvor der er problemer med fugerne, at der i øvrigt ikke er noget der tyder på, at der i øvrigt er problemer med fugerne, og at klageren først konstaterede skaderne i december 2019. Selskabet har anført, at selvom der er tale om et nyere hus, så må klageren efter 10 år skulle forvente, at udføre mindre fugereparationer de steder, hvor fugerne slides mest ved vejrligets påvirkning og at dette er sædvanligt for huse uden tagudhæng. Selskabet har anført, at da udbedringen af fugerne må betragtes som en del af den almindelige vedligeholdelse – og da omkostningerne i øvrigt ikke overstiger 5.000 kr. – bør klagerens krav afvises.

Ankenævnet for Forsikring

7.

95289

Det fremgår af tilstandsrapport af 10/1 2017, at "2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 I de to murede overliggere ved carporten mod sydøst er der revnedannelser og ved den murede overligger ved overdækningen mod nordvest ved carporten er der revnedannelse. Note: Yderligere skadesudvikling i murværket må forventes. K2 Den murede overligger ved overdækningen mod nordvest ved stuen er med revnedannelse og nedbøjning. Note: Yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4 A, at forsikringen dækker "skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden". Det fremgår videre af punkt 4 B, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved fugerne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om de meget begrænsede skader og de beskedne estimerede udbedringsudgifter. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klagerens først konstaterede skaden mere end 2 år efter overtagelsen, og at der ikke er oplysninger om, at der er tale om et generelt problem ved fugerne, men alene et lokalt problem. Nævnet har tillige lagt vægt på, at muren ikke er beskyttet mod nedbør mv. af tagudhæng eller lignende, og derfor har et øget vedligeholdelsesbehov.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

95289

De fremlagte fotos, oplysningen om, at der er tale om en ejendom, der er opført i 2010, og klagerens oplysninger om den mursagkyndiges vurdering, der ikke er understøttet af en sagkyndig erklæring e.l., kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand