

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96331:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/1 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi meldte i februar 2020 til vores husforsikring at vi havde fugt i 2 værelser. Efter meget gennemgribende undersøgelse, anbefaler de at vi melder dette til ejerskifte, da det efter deres mening er en meget tydelig ejerskiftesag. Ejerskifte sender derefter en for os meget grov taksator ud for at kigge. I hans rapport lægger han vægt på ting som ikke har noget med selve skaden at gøre. Han anklager os yderligere for selv at have forværret skaden, da der er løsnet et par mursten. De mursten har en prof. murer taget ud efter opfordring fra vores husforsikring. Vores husforsikring har rådgivet os videre hen og derfor ligger der nu en klage hos jer, da ejerskifte har afvist sagen 2 gange.

Det er indtrængning af vand gennem facademur som er trukket igennem og har opfugtet indervæg og gulve i værelse, ejerskifte bliver ved med at sige det er fugt gennem sokkel/underopstigende fugt, hvilket det ikke er!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne have udbedret skaden, således vi igen kan bruge de 2 rum, hvor der er fugt."

Selskabet har den 11/3 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen omhandler anmeldt forhold om partiel fugt nederst på to vægge i værelser mod syd.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ... , november 2019. Modtaget udsnit af købsaftalen som fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på dog 5.000 kr., i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år (Policen er fremlagt af klager).

Klager fremsendte sin anmeldelse d. 28. april 2020, bilag B, hvor det fremgår de d. 25. februar 2020 konstaterede: 'fugtskader på værelser der vender ud mod væggen. der var svamp og skimmel, samt på det ene værelse bulede tapetet ud. '

Selskabet rettede henvendelse til klagers håndværker, men fandt det nødvendigt at foretage besigtigelse. Forholdet blev besigtiget af selskabets konsulent d. 6. maj 2020, fotos og notat fremlægges som bilag C, og skadebehandlere fremsendte afgørelse d. 8. juni 2020.

Selskabet modtog klage over afgørelsen d. 28. oktober 2020, bilag D, der blev besvaret ved mail af 7. januar 2021 (fremlagt af klager).

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om klassisk 1-plans-parcel opført i 1963, med tilbygning mod øst fra 1972.

Anmeldelsen vedrører kunden i februar 2020 har konstateret fugt på væg i to værelser.

Det fremgår af sagen, at forholdet har været anmeldt og behandlet af klagers husforsikring, forud for anmeldelsen til os. Husforsikringen har ligeledes afvist dækning, og som vi forstår det vurderer de, at der er tale om opstigende grundfugt, fugt gennemslag pga. porøse fuger samt slagregn.

Konsulenten konstaterer i forbindelse med sin besigtigelse, at savsmuldstapetet stedvist er fjernet og der sporadisk kan måles fugt på ydervægge i de tre værelser mod syd.

I forbindelse med den udvendige besigtigelse konstaterer konsulenten, at der er udtaget nogle mursten i soklen, således at murpappen er synlig. Der er i murværket defekte/porøse fuger, samt afskallet mursten på facaden. Endvidere kunne der ses en del gravearbejde i jorden omkring huset.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Vi har derfor alene vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Fugten på væggene optræder i februar 2020, som må siges at have været rekord våd, og som har givet mange husejere problemer med vand i den periode.

Hertil kommer at der er flere anmærkninger i tilstandsrapporten, herunder K2 omkring terræn er for tæt på underkant af ydervæg mod sydvest. Note Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne.

Samt ligeledes K2 (alvorlig skade) om områder med porøse og udfaldne fuger, samt skadede sten i murværket, se f.eks. mod syd, hvor der også ses lokale reparationer. Note: Udvaskede og porøse fuger samt skadede mursten, giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket.

Sådanne facader og mursten er ikke tætte, og selv ved intakt murværk og fuger vil der ved kraftig (slag)regn kunne opleves fugtindtrængen, men her er der altså yderligere konstateret nedsat tæthed/modstandsdygtighed som følge af defekte mursten og fuger.

Det vil heller ikke være usædvanligt ejendommens alder taget i betragtning, hvis der ligger en del gammel mørtel i bunden af hulmuren, som kan give en kuldebro samt holde på fugten og evt. lede fugt fra hulmuren ind i bagmuren. Jorden i området er desuden meget lerholdig, som har betydning for afledningen af regnvandet, der har svært ved at sive ned.

Det er således selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod er en naturlig følge af helt særlige vejrforhold, facadernes nedsatte modstandsdygtighed (anmærket), samt ejendommens tidstypiske konstruktioner og terrænforhold.

3. Afsluttende bemærkninger

Selskabet har foretaget besigtigelse og vurdering af det anmeldte.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb, og at klager i øvrigt ikke har godtgjort forhold der kan siges at adskille sig fra et andet tilsvarende hus af samme alder."

Klageren har den 16/3 2021 bl.a. anført:

"Der bliver skrevet fra forsikringens side at 'som vi forstår det vurderer de, at der er tale om opstigende grundfugt, fugtgennemslag pga. porøse fuger samt slagregn. 'savsmuldstapetet stedvist er fjernet og der sporadisk kan måles fugt på ydervægge i de tre værelser mod syd. 'der er udtaget nogle mursten i soklen, således at murpappen er synlig. Der er i murværket defekte/porøse fuger, samt afskallet mursten på facaden. Endvidere kunne der ses en del gravearbejde i jorden omkring huset. '"

Savsmuldstapet er taget af for at se hvor stor skaden er, de udtagede mursten i soklen er taget ud af en professionel murer på foranledning af vores husforsikring, disse er muret fuget fast igen, de var blot åbne således konsulenten kunne se hulmuren også. Som bilag har vi vedhæftet billeder fra før og efter fugerne er taget væk, disse billeder er taget af konsulent fra husforsikringen. Ydermere skrives der at murpappen er synlig, det kan vi ikke helt forstå, da det jo er murpappen som er manglende og grunden til skaden.

Udover skrives der at vi har gravet jorden væk, det er helt korrekt og det har vi gjort for og stoppe skaden, og for at der var bedre tilgængelighed til muren. Desuden har vi gravet, da der i tilstandsrapporten, står bemærkning om at man ikke har kunne se hvad der gemte sig under et etableret bed, som er i starten af muren, men langt væk fra den del af huset, hvor skaden er. Men det bed har vi fjernet, så det var muligt at se hele soklen og finde ud af hvor stor skaden er.

I vores forsikringssag med husforsikringen har deres konsulent bl.a skrevet flg.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96331

'Der er ikke lagt murpap i hulmuren så når vandet optages i den udvendige væg spreder det sig igennem væggen og det optages i den indvendige del. Det er vel næsten ejerskifte der skal ind over denne skade her fra er det ikke ? Bygnings sagkyndige kan af gode grunde ikke se denne konstruktion ved hans besigtigelse. [Person1] vil du se på det og vende tilbage til os ?

Årsagen til vandskaden dvs. revner og det her manglende murpap er ikke noget vi dækker - det skal ftg selv stå for udbedring af før vi kan kigge på vandskaden. Om deres ejerskifteforsikring kan dække årsagen skal de kontakte dem om.

Hej [person1]

Jeg har lagt 2 mail fra forsikringstagers ejerskift forsikring i Filer. De sender en afvisning på skaden hvilket jeg ikke forstår, da der tydeligt er en fejl i facademuren Taksator har haft en noget anderledes tilgang/opførsel til tingene end der er Privatsikrings forretnings orden

Jeg ved ikke om det kunne være en ide at der kom en taksator på som kunne mødes med mig og forsikringstager på adressen for at kunne få klarhed for denne skade.

Lad mig hører hvad i tænker !

Ha en forsat god dag :-)

Mvh [person2] [byggefirma]

Godmorgen med jer

Jeg afventer stadig her på sidelinjen

Jeg håber [person3] får muret de sten i midlertidigt så der ikke kommer vand ind. Jeg talte med ham og vi var helt enig om hvordan det skulle gøres Jeg håber for jer at et møde på adressen med de 2 selskaber kan bane vejen for en løsning Ha en god dag :-)

Mvh [person2] [byggefirma] '

Ydermere stille [person2] sig til rådighed for flere spørgsmål i høringsperioden. '

Selskabet har den 16/4 2021 bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagers kommentarer, der giver anledning til følgende bemærkninger:

Fugt partielt i to værelser

For så vidt angår det anmeldte omkring partiel fugt nederst i væggen på to værelser, så giver klagers kommentarer umiddelbart ikke anledning til yderligere bemærkninger fra selskabet, end hvad der allerede fremgår af selskabets indlæg af 12. marts 2021.

Murpap

Hvad angår spørgsmålet om murpappen, har selskabet tidligere forholdt sig til dette i klagesvar af 7. januar 2021 (fremlagt af klager).

Selskabet er som sagt ikke gjort bekendt med de pågældende undersøgelser af bagmuren, der ifølge klager skulle vise, at der ikke tilsvarende som i formuren er udført pap.

Når det så er sagt, er ejerskifteforsikringen tegnet med basisdækning, derfor kan forsikringen ikke tilbyde at dække etablering af fugtspærre, såfremt det evt. skulle vise sig at der ikke også er udført pap i bagmuren.

Pappen i bagmuren vil som oftest være placeret under gulvniveauet, men vil helt generelt ikke kunne forventes at udgøre en effektiv fugtspærre i dag, dels som følge af byggeskikken, men også fordi ca. 50 år gammel pap vil være slidt og nået udløb af den forventede levetid. Der er desuden henvist til Nævnets kendelse nr. 87145.

Efter selskabets opfattelse forekommer det ikke særlig sandsynligt, at den partielle fugt i væggen i de to værelser skyldes, at der ikke er udført pap, da man i så fald måtte forvente problemet(fugten) havde været der altid, og ikke mindst at fugten ikke blot optræder stedvis på væggen, men mere generelt langs husets bagmure.

Klager har fremlagt et dokument (bilag A), der indeholder et udsnit af en mailkorrespondance mellem en person ved navn [person] og kundens håndværker [person2].

Hvis klager finder, at samtalen mellem de to parter relevant for sagen, vil vi bede om at mailkorrespondancen fremlægges af klager i sin helhed, da det er svært at udlede meningen med de pågældende mails uden at kende baggrunden og dermed forståelsesrammen."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Der er områder med porøse og udfaldne fuger, samt skadede sten i murværket, se f.eks. mod syd, hvor der også ses lokale reparationer.

Note: Udvaskede og porøse fuger samt skadede mursten, giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket.

...

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald

K2 Terræn er for tæt på underkant ydervæg, ses ved det lille bed mod sydvest. (ærtesten) Note: Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne

4.2 Sokkel

K1 Der er revner i sokkel enkelte steder, ses f.eks. nær gæste entre mod nord. Note: Dette er normalt at forekomme i ældre huse som dette."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/5 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Fugtskader på værelser der vender mod ydervæg

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forholdet er på den sydvendte facade/indvendige mure.

En del af huset er opført i 1963 (57 år), og så er der bygget til mod øst med badeværelse og 2 værelser i 1972(48 år).

Konstruktion/opbygning:

Beskrivelse:

Inde:

Der kan på de 3 værelser som vender mod syd, sporadisk måles forhøjet fugt foto 3-16.

Ude:

Udvendig ses der udtaget mursten mod soklen 2 steder, foto 17-25. Der ses murpap begge steder med mindre defekter.

Man ser at der har været en del gravearbejde i jorden her, foto 17 til 25, og på de samme billeder ser man defekte/porøse fuger, samt afskallet/nedslidte mursten i facaden.

Konklusion:

Jeg vurderer fugten er en følge af flere forskellige faktorer.

Vi har i 2020 i januar/februar/marts haft megen nedbør, som uundgåeligt har givet mange huse udfordringer med fugt.

Der er afskalninger på murværket, samt porøse/nedslidte fuger, hvilket nedsætter modstandsdygtigheden/tætheden, idet regnvand let kan føres ind i hulmuren og videre ind i bagmuren.

Murpap der hvor de 3 sten er udtaget er beskadiget, hvilket formodes ødelagt ved udtagning af mursten.

Når man kigger på salgsoptillingen, så ser man megen beplantning op og omkring ejendommen, det samme ses på billede fra dingeo, s. 13. Der er ifølge dingeo lav hydraulisk ledningsevne, s. 10, hvilket gør at regnvand vil værelængere tid om at sive ned.

Bygningen er opført efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og forholdet vurderes at være en følge af det ekstreme vejr i perioden, hvor jorden ikke har kunnet nå at absorbere de store vandmængder, samt at murværket heller ikke er tæt og modstandsdygtig for disse vandpåvirkninger."

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, deformation, 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.

...

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 overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1963 – den 1/11 2019. Hun anmeldte den 28/4 2020, at der var konstateret fugt på væggene i to værelser.

Det fremgår af sagen, at klageren har også har foretaget anmeldelse til sin husforsikring. Husforsikringen har afvist at yde dækning under henvisning til, at der er tale om opstigende grundfugt, der ikke er dækket af husforsikringen.

Det indklagede selskab har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret en dækningsberettigende skade, og at klager ikke har godtgjort forhold ved huset, der adskiller sig fra tilsvarende huse af samme alder. Selskabet har bl.a. henvist til, at fugten viste sig efter en meget regnfuld periode, at det fremgår af tilstandsrapporten, at terræn er for tæt på underkanten af ydervæggen, og at der var områder med porøse og udfaldende fuger og skadede sten i murværket.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., "2. Ydervægge. 2.1 Facader/gavle. K2. Der er områder med porøse og udfaldne fuger, samt skadede sten i murværket, se f.eks. mod syd, hvor der også ses lokale reparationer. Note: Udvaskede og porøse fuger samt skadede mursten, giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket. ... 4. Fundament/sokler. 4.1 Udvendigt terrænfald. K2 Terræn er for tæt på underkant ydervæg, ses ved det lille bed mod sydvest. (ærtesten) Note: Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne. 4.2 Sokkel. K1 Der er

Ankenævnet for Forsikring

8.

96331

revner i sokkel enkelte steder, ses f.eks. nær gæsteentre mod nord. Note: Dette er normalt at forekommende i ældre huse som dette".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/5 2020 fremgår det bl.a., at "bygningen er opført efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og forholdet vurderes at være en følge af det ekstreme vejr i perioden, hvor jorden ikke har kunnet nå at absorbere de store vandmængder, samt at murværket heller ikke er tæt og modstandsdygtig for disse vandpåvirkninger".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det med karakteren K2 er anført, at "der er områder med porøse og udfaldne fuger, samt skadede sten i murværket, ... Note: Udvaskede og porøse fuger samt skadede mursten, giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket".

Nævnet har også lagt vægt på, at det med karakteren K2 er anført, "Terræn er for tæt på underkant ydervæg ... Note: Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne".

Nævnet har herudover lagt vægt på selskabets oplysninger om, at der i tidsnær sammenhæng med anmeldelsen af skaden var en periode med kraftig nedbør.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

96331

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand