

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 97270:

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 med udvidet dækning. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er fra 1927, og at klageren overtog ejendommen i 2020. I klageskema af 7/9 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog vores hus den 1. december 2020 og allerede første dag var der en våd pyt på gulvet foran vinduerne i stueetage på vores nye drømmehus – et fantastisk flot, delvist renoveret hus fra 1920'erne. Det stod meget flot, specielt ved vinduer og i stueetagen. Allerede i løbet af december og starten af januar begyndt det at dryppe når der havde været kraftigt regnvejr. En gang løb vandet ned af indersiden af vinduesrammen – det var så utroligt at vi tog video af det. Denne video har jeg givet med. Det slog os at det absolut ikke var normalt at der kom vand ind over vinduerne i en beboet bygning – hvor der endda ikke var en eneste anmærkning i tilstandsrapporten der skulle forklare dette. Det var meget uacceptabelt – og vi var glade for at vi havde købt en udvidet ejerskifteforsikring. Vi anmeldte skaden den 20.01.2021. Jeg havde en murer ude og kigge på det, der mente at det var en fejl i muren over vinduerne, og nok i forbindelse med nogle zinkplader der er skudt ind over vinduet i forbindelse med nye vinduer for nogle år siden. Jeg fik efter over en måneds ventetid noget tids venten endelig en taksator ud og kigge på skaden. Han kiggede kort på muren udefra og målte fugten i væggen. Han kiggede ikke engang ind i murværket og på konstruktionen. Han sagde dog at det nok er fordi det er et gammelt hus, og sådan nogen lækker vand ind. Han syntes at det skulle fikses fordi man jo ikke kan bo i sådan noget. Der kom den 05.03.2021 afslag fra selskabet som jeg ikke forstod. De mente at det – igen – var et gammelt hus og gamle konstruktioner, så det dækkede de ikke. Dette gav ikke mening for mig. Derfor sendte jeg 17.03.2021 en mail til selskabet hvor jeg klagede over deres afslag. Der kom endnu et afslag

Ankenævnet for Forsikring

2.

97270

retur den 25.03.2021 på samme forkerte grundlag. Derefter var det umuligt at få selskabet i snak. Jeg har flere gange været i kontakt med ... samt ... der har afvist at komme ud og kigge ind i murværket. Jeg var flere gange i kontakt med den murer der havde givet tilbud. Han tilbød at åbne op over 2 vinduer så både han og ejerskifteforsikring kunne komme ud og tilse fejlen. Dette skete en dag hvor Frida Forsikrings taksator også havde mulighed for at komme – her er vi henne i den 7/7 2021. Dette var kun muligt på betingelse af at det er mig der betaler for åbning af muren - med mindre der er tale om en skade, så skal Frida Forsikring betale for åbning. Der så både murer og taksator er der er lavet en fejlkonstruktion med de zinkplader der er skudt ind over vinduerne i stueetagen. Både murer og ... så ind at der var lavet en fejl og at hulmursisoleringen var helt gennemblødt – så vådt var det inde i muren. ... så at det var lavet forkert og afviste igen at det skulle laves på deres regning, men mente i øvrigt at det var vigtigt at det blev lavet, så der ikke kommer yderligere fugtskader. Dette ledte hen i endnu en afvisning af sagen fra Frida Forsikring Der kom så overraskende endnu et afslag fra Frida Forsikring med en helt ny vanvittig forklaring: 'Vores taksators konklusion er, at murværket fremstår udført som oprindeligt. Vores taksator har ikke konstateret nogen konstruktionsmæssige fejl ved huset.' Men muren har tydeligvis været åbnet, lagt zinkplader ind osv.

Derefter har de lukket sagen og bedt os om at søge ved ankenævnet gentagne gange. Husets konstruktion er således ændret ved vinduesindsætningen, og er absolut ikke oprindeligt på det punkt. Jeg mener ejerskifteforsikringsselskabet skal anerkende skaden som dækningsberettiget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener ejerskifteforsikringsselskabet skal anerkende skaden som dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 4/10 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 9. september 2021.

Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 28. oktober 2020. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring a/s. Policen inkl. vilkår er vedlagt denne besvarelse som bilag A.

Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 14. august 2020 (bilag B). Klager anmelder den 20. januar 2021, at 'I hele stueetagen samt ved vinduer på 1. sal og på loft. på sydvendt side af hus løber det ind med vand fra over vinduerne efter alm. regnvejr'. Klager vedlægger sammen med anmeldelsen en video (klagers bilag), samt et overslag fra ... (bilag C).

Efterfølgende besigtiger en taksator fra Frida Forsikring A/S den 25. januar 2021 det anmeldte forhold (bilag D). Den 5. marts 2021 vender taksatoren tilbage og meddeler, at forholdet ikke er dækket af forsikring, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen og i øvrigt ikke udgør en

skade i ejerskipteforsikringens forstand. Hertil har årsagen til anmeldte forhold beskrevet i tilstandsrapporten og udgør ikke en ulovlighed. Herefter klager vores kunde den 22. marts 2021 til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling og direktør. Efterfølgende vender kvalitets- og klageafdelingen tilbage den 26. marts 2021 og meddeler, at forholdet fortsat ikke er dækket af forsikringen, da det anmeldte forhold er helt normalt og forventeligt for en ejendom opført i 1927 (klagers bilag).

Den 22. juni 2021 vender klager tilbage og gør opmærksom på, at 'Jeg har nu været i kontakt med advokat og rådgivere i forhold til jeres svar på klagen. Vi forstår jeres argumenter, men det kan stadigvæk ikke være rigtigt at et hus ikke holder tæt i regnvejr. Vi sørger derfor for at ved en murer åbne op over en af vinduerne. Dette er for at påvise om der er problemer. Taksatoren vender tilbage den 7. juli med orientering til Frida Forsikring med oplysninger om genbesigtigelsen (bilag E), hvor det bl.a. anføres, at murværket fremstår som oprindeligt. På baggrund af taksatorens oplysninger om genbesigtigelsen vender kvalitets- og klageafdelingen tilbage dagen efter den 8. juli 2021 og fastholder afvisningen (bilag F). Klager vender tilbage 9. august 2021 og vedhæfter en udtalelse fra hans murer, hvorefter kvalitets- og klageafdelingen vender tilbage den 9. august 2021 og fastholder afgørelsen og henviser til, at der er mulighed for at påklage afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring (bilag G og H).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 25. januar konstateret, at der er påvist lokale opfugtninger omkring vinduer ved sydfacaden. Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret nogen form for indvendige følgeskader. Der er ved vores taksators besigtigelse, ikke konstateret nogen konstruktionsmæssige fejl ved huset.

Taksatoren har i øvrigt bemærket følgende ved besigtigelsen: 'Årsagen til opfugtningerne skyldes manglende fugtspærre over muret stik i vinduesåbninger. Forholdet er normal forekommende i ejendomme opført efter datidens byggeskik. Flere steder i et muret stik kan mursten fungere som binder, og dermed være gennemgående og samtidig medføre opfugtning i bagmuren. Da ejendommen er opført i 1927 og er af typen 'bedre byggeskik' murermestervilla er det normal kendt at hulmuren er opført med det man kalder for 'faste' bindere, som består af massive mursten der er sat på tværs for at fungere som murbinder. Endvidere er lysninger omkring muråbninger, døre/vinduer mv. muret massive og har dermed fast forbindelse mellem for- og bagmur hvilket medfører dels mulighed for fugtgennemtrængning samt generelt dannelse af kuldebroer. Vandindtrængningen kan dermed opstå når mursten er blevet tilstrækkelig 'mættet' af vand i forbindelse med regnvejr, som er meget varierende dels pga. murstenens beskaffenhed, porøsitet i overfladen samt stentype og stenens brænding og sidst men ikke mindst afhængig af vejrforholdene'.

Taksatoren har den 7. juli 2021 genbesigtiget ejendommen (bilag E). Taksatoren oplyser, at ved besigtigelsen havde mureren åbnet i murværket over 2 vinduer. Billeder fra besigtigelsen er vedlagt som bilag J - O.

Taksatoren har følgende bemærkninger til genbesigtigelsen: 'Der er monteret en alu-inddækning mellem overkant vinduer og elastisk fuge. Klager anfægter på besigtigelsen, at denne ikke er monteret korrekt, da den ikke går langt nok ind over vinduet og dermed leder vandet fra hulmuren væk, og man har dermed ikke fulgt de gældende regler på området. Det kan aldrig komme på tale at denne løsning ville forhindre vandindtrængning i hulmuren og ind ved vinduerne. Udførelses-

tidspunktet få denne inddækning kendes ikke, men formegentlig da der er foretaget omfugning i murværket mod vejen. Har nævnt for FT at der ikke er nogen regler for denne løsning, der kan evt. være tale om nogle anvisninger og der er ingen krav i bygningsreglementet vedr. denne løsning. Konklusionen er at murværket fremstår udført som oprindeligt, samme som forudsat i min samt din afvisning'.

Skadebegrebet

Det af vilkårenes punkt 4B, 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, 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.

Der er tale om en ejendom opført i 1927. På daværende tidspunkt var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft og ejendommen er derfor alene opført efter gængs byggeskik. Det er taksatorens vurdering, at årsagen til det anmeldte forhold skyldes vandindtrængning fra mættet murværk pga. kraftig regn i en lang periode, og den omstændighed, at der ikke er monteret fugtspærre over vinduer mv.

I 1927 var det ikke usædvanligt, at der ikke blev etableret fugtspærre i form af murpap over vinduer jf. oplysningerne i taksatorrapporten. Fugtforholdene ved murværket skyldes derfor den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvilket den destruktive undersøgelse foretaget ved genbesigtigelsen den 7. juli 2021 dokumenterer. Ejendommen afviger således ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Overslaget fra ... (bilag C) beskriver, at det arbejde der skal til for at sikre mod indtrængning af vand, består i indlægning af murpap over 9 vinduer. Ved udtalelsen fra den 12. juli fra klagers murer (bilag H) konkluderer mureren, at 'løsning med indmuret murpap i bagmur vil klart være den bedste løsning'. Det er vores opfattelse, at overslaget samt udtalelsen fra mureren dokumenterer, at der ikke er tale om andre konstruktionsmæssige forhold end manglende murpap forbundet med det anmeldte forhold, hvilket også er taksatorens vurdering.

Set i forhold til, at konstruktionen har eksisteret siden 1927 og der i øvrigt ikke er konstateret nogen former for skader i form af eks. råd og svamp end indtrængning af vand ved særlige vejrforhold fastholder vi, at det anmeldte forhold i form af manglende murpap/fugtspærre i en ejendom fra 1927 ikke et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi fastholder, at forsikringen ikke det anmeldte forhold, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4b.

Tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at forsikringen ikke dækker Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende:

Pkt. 1.1: Der er enkelte knækkede tagsten ved kvist mod øst og ved skotrenden bl.a. samt flere forvitrede tagsten jævnt fordelt. Note. Tagbelægningen er den oprindelige fra 1927 og dermed 91 år gammel. Tagbelægningen er med begrænset levetid. Taget er repareret af flere omgange.

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren K3 som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Pkt. 1.8 Spær og lægter: Der ses flere steder gamle skjolder på lægter og spær/bjælker i tagrummet. Enkelte steder er der mindre trænedbrydning i træværket. Der er huller efter borebiller i træværket flere steder. Note. Der vurderes ingen risiko for svigt og forholdet har ikke indflydelse på stabilitet.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Pkt. 1.10 Undertage/understrygning: Der er flere løse og nedfaldne understrygninger og overstrygninger. Der er lysindfald i tagrummet flere steder. Note: Understrygningen skal sikre tagets tæthed. Når under og overstrygninger er defekte er taget ikke tæt. Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning til underliggende konstruktioner. Dette forhold har fået karakteren K3.

Taksatoren oplyser, at han vurderer, at skaderne nævnt i tilstandsrapporten, kan have indflydelse på vand/fugtindtrængningen. Dog vurderer taksatoren, at hovedårsagen er den manglende murpap jf. hans kommentarer i taksatorrapporten.

Ulovlighedsdækningen

Vi skal bemærke, at jf. vilkårenes pkt. 21A dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Ejendommen er opført i 1927. På daværende tidspunkt var det første bygningsreglement endnu ikke etableret og der er derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning.

Ankenævnspraksis

Som dokumentation på, at man ikke kan forvente dækning over en ejerskifteforsikring, hvis der mangler murpap over vinduer i en gammel ejendom kan nævnes kendelsen 89393 (bilag I).

I kendelsen udtalelser ankenævnet, at 'manglende eller nedbrudt murpap over terrassedør og vinduer ikke udgør en skade i en ejendom fra 1900'.

Det er vores opfattelse at kendelsen er sammenlignelig med denne sag, da der i den pågældende sag er tale om en ejendom fra 1900 og der i denne verserende sag ved ankenævnet også er tale om et ældre ejendom fra 1927.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og heller ikke er en ulovlig bygningsindretning og i øvrigt er delvist nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail modtaget af nævnet den 23/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har læst høringssvaret fra Frida forsikring og bliver nødt til at påvise de fejl der ligger i deres dokumentation – fejl der forsøger at dreje og mislede sagen. Jeg er ked af at et forsikringsselskab føler at de skal vildlede for at få overtaget i en sag. Jeg har markeret de vildledende passager med fed og understregning. Jeg har knyttet en kommentar til hver passage – og beder forsikringsselskabet tage stilling til dette.

Side 1 afsnit 3 af sagsfremstillingen:

'Efterfølgende besigtiger en taksator fra Frida Forsikring A/S den 25. januar 2021 det anmeldte forhold (bilag D). Den 5. marts 2021 vender taksatoren tilbage og meddeler, at forholdet ikke er dækket af forsikring, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen og i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil har årsagen til anmeldte forhold beskrevet i tilstandsrapporten og udgør ikke en ulovlighed. Herefter klager vores kunde den 22. marts 2021 til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling og direktør. Efterfølgende vender kvalitets- og klageafdelingen tilbage den 26. marts 2021 og meddeler, at forholdet fortsat ikke er dækket af forsikringen, da det anmeldte forhold er helt normalt og forventeligt for en ejendom opført i 1927 (klagers bilag).

Kommentar:

Skaden har i allerhøjeste grad været tilstede ved overtagelse. Der var vådt gulv på dagen vi overtog huset. Samtidig er der revner i øverste ramme hvor træet har givet sig grundet fugt. Dette har Frida Forsikrings taksator også set og noteret – endda taget billeder af. Det er måske forventeligt i en urørt bygning fra 1927, men i et hus der har været beboet og opdateret løbende (nye vinduer), zinkindskud osv, skal der ikke komme vand ind.

Side 2 afsnit 2:

'Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret nogen form for indvendige følgeskader. Der er ved vores taksators besigtigelse, ikke konstateret nogen konstruktionsmæssige fejl ved huset.'

Kommentar

Dette er ikke korrekt. Der er revner i træet ved vindueskarme i flere vinduer, samt ødelagt træværk i vindueskarmen på øverste etage (også beset, noteret og taget billeder af taksator).

Der noteres at der ikke ses konstruktionsmæssige fejl ved huset. Taksator var indenfor i måske 5 minutter og det samme udenfor. Han har ikke kigget ind i murene og undersøgt vinduespartier mv.

Side 2 Afsnit 3

'Der er monteret en alu-inddækning mellem overkant vinduer og elastisk fuge. Klager anfægter på besigtigelsen, at denne ikke er monteret korrekt, da den ikke går langt nok ind over vinduet og dermed leder vandet fra hulmuren væk, og man har dermed ikke fulgt de gældende regler på området. Det kan aldrig komme på tale at denne løsning ville forhindre vandindtrængning i hulmuren og ind ved vinduerne. Udførelsestidspunktet få denne inddækning kendes ikke, men formegentlig da der er foretaget omfugning i murværket mod vejen. Har nævnt for FT at der ikke er nogen regler for denne løsning, der kan evt. være tale om nogle anvisninger og der er ingen krav i bygningsreglementet vedr. denne løsning. Konklusionen er at murværket fremstår udført som oprindeligt, samme som forudsat i min samt din afvisning'.

Kommentar

Dette er murer direkte uenig i – og mener at dette er grunden til at vandet kommer ind. Se gerne hans forklaring samt billeder.

Side 2 afsnit 6

'Det af vilkårenes punkt 4B, 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, 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.'

Kommentar

Jeg føler mig ikke ordentligt behandlet når bygningens værdi ikke ses nedsat ved fugt i murværket, beskadiget træværk samt risiko for udvikling af skimmelsvamp. Samtidigt, når dette er noget der står til at koste 150.000 at fikse, så er det ikke en lille skade.

Side 3 afsnit 4:

'Set i forhold til, at konstruktionen har eksisteret siden 1927 og der i øvrigt ikke er konstateret nogen former for skader i form af eks. råd og svamp end indtrængning af vand ved særlige vejrforhold

fastholder vi, at det anmeldte forhold i form af manglende murpap/fugtspærre i en ejendom fra 1927 ikke et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Kommentar

Der ses netop fugtskader og en ødelagt hulmursisolering. Dét at der ikke er sket større skader er fordi vi som ejere har passet på og fjernet vand, sat spande op osv. Dette forringer desuden bygningens klimaskærm samt forhøjer varmeregningen.

Slut side 3 og start side 4

'Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende:

Pkt. 1.1: Der er enkelte knækkede tagsten ved kvist mod øst og ved skotrenden bl.a. samt flere forvitrede tagsten jævnt fordelt. Note. Tagbelægningen er den oprindelige fra 1927 og dermed 91 år gammel. Tagbelægningen er med begrænset levetid. Taget er repareret af flere omgange.

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren K3 som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Pkt. 1.8 Spær og lægter: Der ses flere steder gamle skjolder på lægter og spær/bjælker i tagrummet. Enkelte steder er der mindre trænedbrydning i træværket. Der er huller efter borebiller i træværket

flere steder. Note. Der vurderes ingen risiko for svigt og forholdet har ikke indflydelse på stabilitet.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Pkt. 1.10 Undertage/understrygning: Der er flere løse og nedfaldne understrygninger og overstrygninger. Der er lysindfald i tagrummet flere steder. Note: Understrygningen skal sikre tagets tæthed. Når under og overstrygninger er defekte er taget ikke tæt. Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning til underliggende konstruktioner. Dette forhold har fået karakteren K3.

Taksatoren oplyser, at han vurderer, at skaderne nævnt i tilstandsrapporten, kan have indflydelse på vand/fugtindtrængningen. Dog vurderer taksatoren, at hovedårsagen er den manglende murpap jf. hans kommentarer i taksatorrapporten.'

Kommentar:

Taget er som beskrevet løbende repareret. Der hvor der ses beskadigede tagsten er ikke i nærheden af de steder der er fugt. Derfor ses dette ikke værende korrekt. Man ser tydeligt i den fugt der er i murværket på øverste etage/loftet at den ikke er opstået helt oppe ved loftet (taget), men netop lige over vinduet. Igen er det murværket der er fejlen her, og ikke taget.

Side 4 Ankenævnspraksis

Som dokumentation på, at man ikke kan forvente dækning over en ejerskifteforsikring, hvis der mangler murpap over vinduer i en gammel ejendom kan nævnes kendelsen 89393 (bilag I).

I kendelsen udtalelser ankenævnet, at 'manglende eller nedbrudt murpap over terrassedør og vinduer ikke udgør en skade i en ejendom fra 1900'.

Det er vores opfattelse at kendelsen er sammenlignelig med denne sag, da der i den pågældende sag er tale om en ejendom fra 1900 og der i denne verserende sag ved ankenævnet også er tale om et ældre ejendom fra 1927.

Kommentar

Her mener jeg at forsikringsselskabet sammenligner med en helt anderledes grundlag. I dette eksempel var fugerne netop nævnt i tilstandsrapporten. I vores tilstandsrapport står der ingenting om murværket eller fugerne – og dermed er det en skjult fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 11/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører bl.a., at det i Fridas høringssvar er noteret, 'at ved besigtigelsen blev der ikke konstateret nogen form for indvendige følgeskader. Der er ved vores taksators besigtigelse, ikke konstateret nogen konstruktionsmæssige fejl ved huset.'

Klager henviser i den forbindelse til, at 'dette er ikke korrekt. Der er revner i træet ved vindueskarme i flere vinduer, samt ødelagt træværk i vindueskarmen på øverste etage (også beset, noteret og taget billeder af taksator)'.

Vi skal bemærke, at de anførte skader ikke har nogen sammenhæng med den anmeldte skade i form af vandindtræng gennem muren. Hertil har taksatoren ikke fundet dem som værende nævneværdige forhold og derfor ikke kommenteret dem yderligere. Der er således ikke tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt eller giver nærliggende risiko for følgeskader og forholdene er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Med hensyn til klagers bemærkninger om, at hans murer er uenig med taksatoren vedr. den monterede aluinddækning fastholder taksatoren sin vurdering.

Hertil fastholder vi, at der ikke er sket skader i form af råd og svamp. Hertil har taksatoren ikke konstateret nævneværdige skader ved isoleringen ved besigtigelsen, som klager ellers henviser til skulle være tilfældet. Såfremt der var tale om skader ved isoleringen, hvilket vi ikke mener er tilfældet, gør vi i den forbindelse gældende, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. vilkårenes pkt. 4B.

Endelig fastholder vi, at oplysningerne i tilstandsrapporten jf. taksatorens vurdering, kan have indflydelse på fugtindtrængningen, samt at den fremlagte ankenævns sag er direkte sammenlignelig med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og heller ikke er en ulovlig bygningsindretning og i øvrigt er delvist nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet den 12/12 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Det virker mig en smule skørt at vi er her nu, da der i min optik er en reel sag. Der har været en dårligt håndværk da vinduerne er blevet udskiftet, hvilket gør at der trænger meget vand ind i murværket, hvilket har vist at isoleringen er våd og vand trænger igennem vindueskarmene og drypper ned. Våd isolering giver ikke blot dårlig isolering af huset, men giver også risiko for svampeudvikling. Dette var noget jeres medarbejder informerede mig om ved 2. besøg, efter at han havde fortalt at I ikke ønskede at dække. Det virker mig meget forkert. Helt tilbage til jeres første besøg den 25. januar, har der været revner i vindueskarme grundet fugt – som jeres taksator beklægt har udeladt af rapporten, men dog taget billeder af og kommenteret. Jeg vil gerne opfordre forsikringsselskabet til at fremlægge notater samt billeder taget (dette husker jeg at taksator gjorde – begge gange). Specielt idet at jeres taksator jo allerede har fundet ophobet fugt i selvsamme vindueskarme efter flere uger uden regn og i bragende solskinsvejr.

Der skrives i jeres høringssvar: Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 25. januar konstateret, at der er påvist lokale opfugtninger omkring vinduer ved sydfacaden. Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret nogen form for indvendige følgeskader.' Dette giver ikke mening for mig, da det er revner i vindueskarme samt bobler i bordene ved flere vindueskarme. Der var netop i revnerne han fandt ophobet fugt. Jeg har vedhæftet billeder af dette, samt de revner der ses i flere vindueskarme.

Jeg har vedlagt følgende billeder i der viser vindueskarme (op imod loftet) i stueetagen samt 1. sal. De har været der siden vi overtog huset – og vil også fremgå af jeres taksators billeder. Jeg henviser samtidig til følgende billeder der viser vandophobning efter regn samt figur 13 der viser at skaderne har været der længe. Jeg henviser samtidig til den video der allerede er uploadet hvor man kan se at det drypper ned fra alle vinduer. Jeg undres stadigvæk over at I ikke ser det som værende en skade."

Hertil har selskabet i brev af 21/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jf. vores høringssvar fra den 11. november 2021 oplyser taksatoren, at revnerne i træværk mv. som klager henviser til ikke har været nævneværdige. Af den grund er der ikke arkiveret mere på sagen af taksatoren, end hvad der er fremlagt for ankenævnet, da taksatoren alene gemmer de billeder mv., som er relevante for forsikringsdækning.

Hertil er der heller ikke konstateret de svampeskader, som klager, ellers henviser til, at der er risiko for i hans indlæg til ankenævnet.

Der er således hverken konstateret følgeskade ved isolering eller indvendigt, som går ud over hvad man kan forvente i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1927, hvor murværk og ydervægge ikke er fugtsikret i samme grad som i dag og derfor ved specielle vejrforhold kan blive mættet med vand. Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og dækker derfor ikke klagers murers udbedringsforslag som indebærer, at der sker en opdatering af murværket/vinduerne efter gældende vejledninger i 2021.

Vi har ingen bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren i mail af 3/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg noterer mig at forsikringsselskabet kun gemmer de billeder der er relevante for deres fortolkning af forsikringssagen, underforstået at de ikke har gemt billeder til brug ved en evt. klagesag. Sletning af billeder kræver i dette tilfælde et aktivt tilvalg, og da jeg er bekendt med at de har taget billeder af alt, undrer det mig at de har ønsket at fjerne dem."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget en række fotos samt tilbud indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 14/8 2020 fremgår det bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3

Der er enkelte knækkede tagsten ved kvist mod øst og ved skotrenden bl.a. samt flere forvitrede tagsten jævnt fordelt.

Note: Tagbelægningen er den oprindelige fra 1927 og er dermed 91 år gammel. Tag belægningen er med begrænset restlevetid. Taget er repareret af flere omgange.

...

1.10 Undertagefunderstrygning K3

Der er flere løse og nedfaldne understrygninger og overstrygninger. Der er lysindfald i tagrummet flere steder.

Note: Understrygninger skal sikre tagets tæthed. Når under- og overstrygninger er defekte er taget ikke tæt. Forholdet medfører risiko for fuglindtrængen til underliggende konstruktioner.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1

Tegn på mindre opfugtning af udvendig kældervæg bl.a. mod sydvest og sydøst samt mod nord.

Der er salpeterudtræk på murværket på grund af periodevis opfugtning. (Hvid belægning)

Note: Forholdet er forventelig for en ejendom af denne alder.

K1 Enkelte områder med løse og tildels udvaskede fuger i murværket mod vest og øst. Der ses enkelte mursten med mindre afskalninger jævnt fordelt på alle facader.

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger"

Af skadesanmeldelsen af 20/1 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 12.01.2021

Hvad er skaderamt(1): I hele stueetagen samt ved vinduer på 1. sal og på loft. På sydvendt side af hus løber det ind med vand fra over vinduerne efter alm. regnvejr. Efter aftale med ... fra Frida forsikring d.d. er håndværkerens overslag vedhæftet i stedet for energimærkning.

Af selskabets byggetekniske rapport af 23/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 23-02-2021.

Tilstede ved besigtigelsen: [klageren], ... taksator.

Ejendommen er muremestervilla opført i 1927.

...

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

FT anmelder:

I hele stueetagen samt ved vinduer på 1. sal og på loft. På sydvendt side af hus løber det ind med vand fra over vinduerne efter alm. Regnvejr.

...

FT har konstateret vandindtrængning i vindue i forbindelse med regnvejr. Foto er fra FT's indsendte video.

Der kan ikke konstateres fugtindtrængning i vinduer på 1.sal. Der kan ved besigtigelsen konstateres at der har været vandindtrængning ved vinduer i stueplan, jf. ft's video, samt i tagrum mod syd, konstateret ved besigtigelsen.

...

Billede viser opfugtning over vindue i tagrum mod syd.

I tagrum er murværk over vindue helt op mod spær/gesims opfugtet.

...

I stueplan mod syd er der stedvis i lysninger konstateret forhøjet fugt i murværk. Primært i lodrette falser/muråbninger.

...

Der er ingen tegn på skader i udvendig murværk, som revner eller lignende, murværket ses omfugtet i nyere tid.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Årsagen skyldes manglende fugtspærre over muret stik i vinduesåbninger. Forholdet er normal forekommende i ejendomme opført efter datidens byggeskik. Flere steder i et muret stik kan mursten fungere som binder, og dermed være gennemgående og samtidig medføre opfugtning i bagmuren.

Da ejendommen er opført i 1927 og er af typen 'bedre byggeskik' muremestervila er det normalt kendt at hul muren er opført med det man kalder for "faste" bindere, som består af massive mursten der er sat på tværs for at fungere som murbindere.

Endvidere er lysninger omkring muråbninger, døre/vinduer mv. muret massive og har dermed fast forbindelse mellem for- og bagmur hvilket medfører dels mulighed for fugtgennemtrængning samt generelt dannelse af kuldebroer.

Vandindtrængningen kan dermed opstå når mursten er blevet tilstrækkelig 'mættet' af vand i forbindelse med regnvejr, som er meget varierende dels pga. murstenens beskaffenhed, porøsitet i overfladen samt stentype og stenens brænding og sidst men ikke mindst afhængig af vejrforholdene.

...

Der er i tilstandsrapporten nævnt flere skader, bl.a. vedr. tag der kan have indflydelse på vand/fugtindtrængningen.

...

3. Hvilken udbedringer umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Forholdet kan delvis afhjælpes ved montering af fugtspærre over muret stik over vinduer, men de lodrette lysninger er svære at udbedre, men man kan montere en fugtspærre i falserne ved en afmontering af vinduerne. Endvidere anbefales det at udskifte porøse mursten i facaderne.

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

Ingen bemærkninger

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

Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer, også var visuelle på det tidspunkt, hvortilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?

Nej, Forholdet der vedrører FT's anmeldelse om vandindtrængning har ikke været til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen.

På side 1 - 5 i tilstandsrapporten samt bagerst under hustype beskrivelsen, bliver FT gjort opmærksom på hvordan denne type ejendom er konstrueret samt at skader/risiko for skader der er normal for denne type ejendom ikke nødvendigvis bliver anmærket i tilstandsrapporten under skadesbeskrivelsen.

Er forholdet anmærket i TR?. Følgende er anmærket i tilstandsrapporten som har indflydelse på forholdet.:

...

Burde det være registreret i TR.? Forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

... FT har tegnet udvidet-ejerskifteforsikring. FT's police trådte i kraft den 28-10-2020. Forholdet vedr. vand-/fugtindtrængning ved vinduer har ikke været til stede ved overtagelsen af ejendommen. I TR er der anmærkninger som har indflydelse på forholdet. Årsagen til forholdet er normal forekommende i huse af denne type og alder, opført efter datidens byggeskik. Forholdet er dermed ikke dækningsberettiget, da det ikke opfylder skadesbegrebet."

Af udtalelse fra klagerens håndværker fremgår det bl.a.:

" Vi har d. 07-07-2021 lavet 2 stk. destruktive huller over 2 stk. vinduer på stueplan.

Der kan konstateres at der er prøvet at indlægge et stykke zink for at stoppe vandindtrængning over vindue. Dette må have været et problem tidligere med vandindtrængning.

Såfremt det zink skal have en virkning, så skal det gå helt imod bagmur og med et bedre opbuk. Ligeledes skal zink også føres længere ud til begge sider, end kun vinduesbredden.

Isolering virker opfugtet. Samt der er brugt PU skum ovenpå zink for at trykke op imod standerskiftet (muret skifte over vindue). PU skum holder på vandet, virker som en svamp.

Udvendig er der sat en gummifuge i imellem standerskifte og zink. Det betyder at der står vand bagved gummifugen. Opbukket på zink bagkant er mindre i højden end gummifuge forest, så vand går over zink bagkant og lige ned i træ på vindue. Den løsning der er brugt er ikke en optimal og holdbar løsning. Løsning med indmuret murpap i bagmur vil klart være den bedste løsning."

Af selskabets taksators mail til selskabet af 7/7 2021 fremgår det bl.a.:

"Jeg har i dag været på denne sag efter at murerne havde åbnet i murværket over 2 vinduer. Jeg ligger billederne ind på sagen.

Det kunne selvfølgelig konstateres at der ikke er monteret fugtspærre over muret stik over vinduer. Der er monteret en alu-inddækning mellem overkant vinduer og elastisk fuge. FT anfægter på besigtigelsen at denne ikke er monteret korrekt, da den ikke går langt nok ind over vinduet og dermed leder vandet fra hulmuren væk, og man har dermed ikke fuldt de gældende regler på området...

Det kan aldrig komme på tale at denne løsning ville forhindre vandindtrængning i hulmuren og ind ved vinduerne. Udførelsestidspunktet få denne inddækning kendes ikke, men formegentlig da der er foretaget omfugning i murværket mod vejen. Har nævnt for FT at der ikke er nogen regler for denne løsning, der kan evt. være tale om nogle anvisninger og der er ingen krav i bygningsreglementet vedr. denne løsning.

Konklusionen er at murværket fremstår udført som oprindeligt, samme som forudsat i min samt din afvisning."

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, 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. 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

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip, som klageren har indsendt, hvor det fremgår, at der ligger håndklæder i fem vindueskarme i stueplan, hvoraf der står skåle med vand i to af dem. På klippet regner det udenfor, og det ses, at det drypper ned i en af skålene to gange med ca. 1 sekunds mellemrum.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1927, i slutningen af 2020. Den 20/1 2021 anmeldte klageren, at der løb vand ind ved vinduerne i hele stueetagen samt 1. sal og på loftet, efter det havde regnet. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, da der var vådt på gulvet, dagen efter klageren overtog huset. Klageren har oplyst, at han har haft en murer til at kigge på det, der mente "at det var en fejl i muren over vinduerne, og nok i forbindelse med nogle zinkplader der er skudt ind over vinduet i forbindelse med nye vinduer for nogle år siden." Klageren har anført, at der er tale om dårligt håndværk i forbindelse med, at vinduerne er blevet skiftet, der gør, at der trænger meget vand ind i murværket. Klageren har anført, at han har betalt for at få åbnet muren, hvor såvel klagerens murer og selskabets taksator var til stede, og at de begge så, at der er lavet en fejlkonstruktion med de zinkplader, der er skudt ind over vinduerne i stueetagen, og at hulmursisoleringen var helt gennemblødt. Klageren har anført, at husets konstruktion er ændret ved vinduesisætningen og således

ikke er oprindelig. Klageren har fremlagt en række fotos, der viser, at der er revner i lysningerne over nogle af vinduerne og i en sidekarm. Klageren har anført, at der er tale om fugtskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at det ikke er en ulovlig bygningsindretning og i øvrigt er delvist nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at "set i forhold til, at konstruktionen har eksisteret siden 1927 og der i øvrigt ikke er konstateret nogen former for skader i form af eks. råd og svamp end indtrængning af vand ved særlige vejrforhold fastholder vi, at det anmeldte forhold i form af manglende murpap/fugtspærre i en ejendom fra 1927 ikke et forhold, der ned sætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af selskabets byggetekniske rapport af 23/2 2021 fremgår det, at "FT anmelder: I hele stueetagen samt ved vinduer på 1. sal og på loft. På sydvendt side af hus løber det ind med vand fra over vinduerne efter alm. Regnvejr. ... FT har konstateret vandindtrængning i vindue i forbindelse med regnvejr. Foto er fra FT's indsendte video. Der kan ikke konstateres fugtindtrængning i vinduer på 1.sal. Der kan ved besigtigelsen konstateres at der har været vandindtrængning ved vinduer i stueplan, jf. ft's video, samt i tagrum mod syd, konstateret ved besigtigelsen. ... Billede viser opfugtning over vindue i tagrum mod syd. I tagrum er murværk over vindue helt op mod spær/gesims opfugtet. ... I stueplan mod syd er der stedvis i lysninger konstateret forhøjet fugt i murværk. Primært i lodrette falser/muråbninger. ... Der er ingen tegn på skader i udvendig murværk, som revner eller lignende, murværket ses omfugtet i nyere tid. ... 2. Hvad er forholdets årsag og omfang? Årsagen skyldes manglende fugtspærre over muret stik i vinduesåbninger. Forholdet er normal forekommende i ejendomme opført efter datidens byggeskik. Flere steder i et muret stik kan mursten fungere som binder, og dermed være gennemgående og samtidig medføre opfugtning i bagmuren. Da ejendommen er opført i 1927 og er af typen 'bedre byggeskik' muremestervilla er det normal kendt at hul muren er opført med det man kalder for 'faste' bindere, som består af massive mursten der er sat på tværs for at fungere som murbinder. Endvidere er lysninger omkring muråbninger, døre/vinduer mv. muret massive og har

dermed fast forbindelse mellem for- og bagmur hvilket medfører dels mulighed for fugtgen- nemtrængning samt generelt dannelse af kuldebroer. Vandindtrængningen kan dermed opstå når mursten er blevet tilstrækkelig 'mættet' af vand forbindelse med regnvejr, som er meget varierende dels pga. murstenens beskaffenhed, porøsitet i overfladen samt stentype og stenens brænding og sidst men ikke mindst afhængig af vejrforholdene. ... Der er i tilstandsrapporten nævnt flere skader, bl.a. vedr. tag der kan have indflydelse på vand/fugtindtrængningen. ... 3. Hvilken udbedringer umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet? Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Forholdet kan delvis afhjælpes ved montering af fugtspær- re over muret stik over vinduer, men de lodrette lysninger er svære at udbedre, men man kan montere en fugtspærre i falserne ved en afmontering af vinduerne. Endvidere anbefales det at udskifte porøse mursten i facaderne. 4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billige- re og/eller bedre? Ingen bemærkninger ... Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Nej, Forholdet der vedrører FT's anmeldelse om vand- indtrængning har ikke været til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendom- men. ... Burde det være registreret i TR.? Forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten. 7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen: ... FT's police trådte i kraft den 28-10- 2020. Forholdet vedr. vand-/fugtindtrængning ved vinduer har ikke været til stede ved overta- gelsen af ejendommen. I TR er der anmærkninger som har indflydelse på forholdet. Årsagen til forholdet er normal forekommende i huse af denne type og alder, opført efter datidens bygge- skik. Forholdet er dermed ikke dækningsberettiget, da det ikke opfylder skadesbegrebet."

Af udtalelse fra klagerens håndværker den 12/7 2021 fremgår det, at "vi har d. 07-07-2021 lavet 2 stk. destruktive huller over 2 stk. vinduer på stueplan. Der kan konstateres at der er prøvet at indlægge et stykke zink for at stoppe vandindtrængning over vindue. Dette må have været et problem tidligere med vandindtrængning. Såfremt det zink skal have en virkning, så skal det gå helt imod bagmur og med et bedre opbuk. Ligeledes skal zink også føres længere ud Bl begge sider, end kun vinduesbredden. Isolering virker opfugtet. Samt der er brugt PU skum ovenpå zink for at trykke op imod stander-skiftet (muret skifte over vindue). PU skum holder på vandet,

virker som en svamp. Udvendig er der sat en gummifuge i imellem standerskifte og zink. Det betyder at der står vand bagved gummifugen. Opbukket på zink bagkant er mindre i højden end gummifuge forest, så vand går over zink bagkant og lige ned i træ på vindue. Den løsning der er brugt er ikke en optimal og holdbar løsning. Løsning med indmuret murpap i bagmur vil klart være den bedste løsning."

Af selskabets taksators mail til selskabet den 7/7 2021 fremgår det, at "jeg har i dag været på denne sag efter at murerne havde åbnet i murværket over 2 vinduer ... Det kunne selvfølgelig konstateres at der ikke er monteret fugtspærre over muret stik over vinduer. Der er monteret en alu-inddækning mellem overkant vinduer og elastisk fuge. FT anfægter på besigtigelsen at denne ikke er monteret korrekt, da den ikke går langt nok ind over vinduet og dermed leder vandet fra hulmuren væk, og man har dermed ikke fuldt de gældende regler på området... Det kan aldrig komme på tale at denne løsning ville forhindre vandindtrængning i hulmuren og ind ved vinduerne. Udførelsestidspunktet få denne inddækning kendes ikke, men formegentlig da der er foretaget omfugning i murværket mod vejen. Har nævnt for FT at der ikke er nogen regler for denne løsning, der kan evt. være tale om nogle anvisninger og der er ingen krav i bygningsreglementet vedr. denne løsning. Konklusionen er at murværket fremstår udført som oprindeligt, samme som forudsat i min samt din afvisning."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker "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."

Ankenævnet for Forsikring

19.

97270

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der forekommer vandindtrængen omkring de nævnte vinduer på ejendommens sydvendte side i et omfang, der går ud over, hvad der kan forventes af konstruktionen, og at de anmeldte utætheder i klimaskærmen omkring vinduerne udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor dække udgifterne til en reparation, der sikrer, at klimaskærmen omkring vinduerne er tæt.

Nævnet har blandt vægt på, at klagerens håndværker, der har undersøgt to af vinduerne i stueplan, har oplyst, at "der kan konstateres at der er prøvet at indlægge et stykke zink for at stoppe vandindtrængning over vindue. Dette må have været et problem tidligere med vandindtrængning. Såfremt det zink skal have en virkning, så skal det gå helt imod bagmur og med et bedre opbuk ... Isolering virker opfugtet. Samt der er brugt PU skum ovenpå zink for at trykke op imod stander-skiftet (muret skifte over vindue). PU skum holder på vandet, virker som en svamp. Udvendig er der sat en gummifuge i imellem standerskifte og zink. Det betyder at der står vand bagved gummifugen. Opbukket på zink bagkant er mindre i højden end gummifuge forest, så vand går over zink bagkant og lige ned i træ på vindue."

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen fremstår med nye vinduer og er omfuget i nyere tid, og at klageren kort tid efter overtagelsen af ejendommen konstaterede vandindtrængen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

20.

97270

Selskabet, Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne til en reparation, der sikrer, at klimaskærmen omkring vinduerne er tæt. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales



Svend Bjerg Hansen