

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 99391:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring 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. I klageskema af 17/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Anmeldelse af:

Opfugtet og frostskaadet murstik over terrassedør.

Opfugtet murværk ved terrassegulv.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af omkostningerne ved at få skaderne udbedret."

Selskabet har i brev af 12/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat Domus Forsikring A/S c/o Frida Forsikring Agentur A/S skal jeg nedennævnt kommentere indlægget (klagen) indgivet af ...

Klagen vedrører, efter det oplyste, påståede dækningsberettigede forhold med hensyn til:

- Opfugtet og frostskaadet murstik over terrassedør
- Opfugtet murværk ved terrassegulv

Indledning

Med overtagelsesdag den 1. april 2021 overtog klagerne ejendommen beliggende ...

Ankenævnet for Forsikring

2.

99391

Salgsopstilling og købsaftale fremlægges som **bilag A og B**.

Forud for købet modtog klagerne tilstandsrapport dateret 12. november 2020.

Tilstandsrapporten fremlægges som sagens **bilag C**, og tilstandsrapporten indeholdt side 10 en række bemærkninger til udvendige bygningsdele, herunder murværk i form af:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Sålbænke har mindre revner blandt andet mod vej.	-	-
4		Fuger omkring vinduer mod vej er nogle steder med fugeslip.	-	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Trappe til hoveddør har revner og afskalninger ved trin.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
6		Trappen har tæring i gelænder.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
7		Kældertrappen til begge sider har revner og afskalninger ved trin, bund og i vanger.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-

Ankenævnet for Forsikring

3.

99391

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Murværket har porøse og nedbrudte fuger blandt andet mod syd.	Skævheder og ujævnheder i murværk er normalt for ældre ejendomme og skønnes ikke at give anledning til skader.	-

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos indklagede, Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag D**.

Efter overtagelsen af ejendommen har klagerne anmeldt en række forhold, og indklagede har i den anledning ladet taksator foretage besigtigelse, herunder af udvendigt murværk.

Taksatorrapport på baggrund af besigtigelse den 28. oktober 2022 fremlægges som sagens **bilag E**.

Mailkorrespondance til belysning af indklagedes svar i sagen i form af:

Mail af 4. januar 2023 fra indklagede til klagerne,

Mail af 12. januar 2023 fra indklagede til klagerne,

Mail af 20. februar 2023 fra indklagede til klagerne.

Fremlægges som sagens **bilag F, G og H**.

Bevis for dækningsberettigede skade pr. overtagelsesdagen

Klagerne overtog ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag den 1. april 2021.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som en del af sagens bilag D, punkt. 4, litra B fremgår følgende:

'B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Af forsikringsbetingelserne punkt 5, litra H fremgår endvidere:

'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 følgeskade.'

Det er en forudsætning at en eventuel skade, således som skadesbegrebet er defineret i forsikringsbetingelserne, var til stede pr. overtagelsesdagen den 1. april 2021.

Den af sagen omhandlede ejendom er fra 1929, og det er helt sædvanligt at en sådan ejendoms murværk med fuger løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag C, side 10 er gjort en række anmærkninger med hensyn til udvendige bygningsdele, herunder i relation til ejendommens murværk, sålbænke, fuger blandt andet i form af:

...

Klagerne måtte således, henset til ejendommens alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten, forvente en ikke ubetydelig løbende vedligeholdelse af murværk med fuger.

Med hensyn til klagepunkterne i nærværende sag, går de efter indklagedes opfattelse ikke udover hvad klagerne måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, ligesom det konstaterede pr. overtagelsesdagen, efter indklagedes opfattelse, ikke opfylder betingelserne for at være en dækningsberettiget skade i øvrigt.

Klagerne har således klaget over to forhold vedrørende opfugtning af murværk, det ene i form af opfugtet og frostskaadet murstik over terrassedør, og det andet i form af opfugtet murværk ved terrassegulv.

Der er ikke af klagerne ført bevis for at forholdene i sig selv udgør en skade, eller udgjorde en skade pr. overtagelsesdagen den 1. april 2021.

Indklagede har ladet taksator besigtige udvendige forhold, og i taksatorrapporten fremlagt som bilag E anføres under skade [1] følgende:

'Ved besigtigelsen konstateres murstikket over terrassedøren at være slip i mørtelfugerne, som også fremstod porøse og stedvis algeberoede. Det er vores vurdering at årelang eksponering overfor vind og vejr har medført at mørtelfugerne har tilladt større mængder vand at indtrænge murværket med deraf følgende risiko for frostsprængninger/frostbetingede bevægelser. Aktuell opfugtning på ind- vendig side af murstikket anses som normalt forventelig idet murstikket er gennemgående fra for- til bagmur.'

Af det oven for citerede fremgår, at taksator vurderede, at det besigtigede er helt normalt og forventeligt for en ejendom med den pågældende konstruktion og alder, hvilket efter indklagedes opfattelse underbygger at der pr. overtagelsesdagen ikke forelå en dækningsberettiget skade.

Som sagens **bilag I og J** fremlægges:

AK 94952

AK 93851

I ankenævnsafgørelsen fremlagt som bilag I udtalte Ankenævnet, med hensyn til en ældre ejendom fra 1928 blandt andet følgende:

'Hvad angår brandkammen, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved brandkammen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde at dække almindelig vedligeholdelse af pudset murværk, og at der ikke er oplysninger i

sagen om, at der er sket skade på bygningen af for eksempel indtrængende vand ved brandkammen.'

Ankenævnet bemærkede blandt andet i denne sag, at det falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde at dække almindelig vedligeholdelse af pudset murværk, og at der ikke i sagen i øvrigt var oplysning om, at der var sket skade på bygningen i form af eksempelvis indtrængende vand ved brandkammen.

Forholdene i nærværende sag er, efter indklagedes opfattelse, ligeledes udtryk for almindelig vedligehold og der er ej heller i vores sag pr. overtagelsesdagen 1. april 2021 konstateret skader som følge af de af klagerne påtalte forhold.

Når dette sammenholdes med anmærkningerne i tilstandsrapporten, som ovenfor gengivet, er det indklagedes opfattelse at de af klagerne anmeldte forhold, ud fra en samlet vurdering, ikke udgør dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, herunder ikke udgør forhold der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

Klageren har i mail af 21/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne bede om aktindsigt i rapporten udarbejdet af taksator for FRIDA ..., som vurderede skaden igen onsdag d. 19. april 2023."

Selskabet har i brev af 22/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har min klient ladet ekstern taksator foretage besigtigelse af murværk langs terrassen mod syd.

Som ankenævnsagens **bilag K** fremlægges taksatorrapport på baggrund af besigtigelse 19. april 2023.

Af taksatorrapporten, side 4-5, fremgår blandt andet følgende:

'Murværket langs terrassen ses med stedvis forekommende mosbegroninger i mørtelfugerne indtil ca. 200 mm over terrassen. Mørtelfugerne ses med mindre porøsitet men vurderes på baggrund af alderen værende i god stand.

...

På besigtigelsestidspunktet er der konstateret aktuel fugt lokalt i murværket på højre side af terrassedøren (set udefra). Det noteres at facaden er sydvendt og har været solbeskinnet i dage op mod besigtigelsen hvilket kan resultere i lavere fugtniveauer. Der er udelukkende konstateret acceptable fugtniveauer i den nedre bagmur på indvendig side, overflader fremgår ligeledes uden aktuelle eller tidl. tegn på opfugtning.

...

Der er ikke konstateret følgeskader på indvendig side. Det udvendige murværk ses med udelukkende med skader af kosmetisk karakter. Mørtelfugernes tilstand ses således uden nævneværdig påvirkning og afviger således ikke fra hvad der må anses som normalt forventelig for ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.'

På baggrund af bemærkningerne fra taksator sammenholdt med bemærkningerne i tilstandsrapporten er det indklagedes opfattelse, at klagerne ikke har påvist dækningsberettigede forhold på overtagelsesdagen, herunder forhold der går ud over, hvad klagerne måtte forvente henset til ejendommens alder og det i tilstandsrapporten med hensyn til murværket anmærkede."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 6/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"I forlængelse af indklagedes indlæg af 12. april 2023 og 22. maj 2023, skal jeg på vegne af klager fremkomme med følgende bemærkninger, idet det i klagen anførte i øvrigt fastholdes.

Indledningsvis skal det bemærkes, at de i tilstandsrapporten anførte anmærkninger nr. 2-7, ikke har relevans for nærværende sag, da det vedrører andre bygningsdele end de i nærværende sag beskadigede bygningsdele.

For så vidt angår anmærkning nr. 8 i tilstandsrapporten, bestrides det, at klager ud fra anmærkningens ordlyd må forvente en ikke ubetydelig løbende vedligeholdelse, som anført af indklagede.

Det fremgår således klart under rubrikken 'Risiko', at det konstaterede ikke skønnes af give anledning til skader.

Det bestrides at klager ikke har ført bevis for at forholdende udgør en skade, eller udgjorde en skade på overtagelsesdagen den 1. april 2021. Der henvises i den forbindelse til den oprindelige klage.

Uagtet det af indklagedes taksator anførte, kan det lægges til grund, at den reelle skadeårsag til opfugtet og frostskaadet murstik er, at der er sket fejlagtig eftermontering af markisen, da regnvand ikke har kunnet ledes korrekt væk fra murværket.

Ligeledes gør det sig gældende ved det opfugtede murværk ved terrassegulvet, at årsagen til skaden er at terrassen ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet byggetekniske anvisninger, jf. notat fra bygningsundersøgelse af 6. januar 2023, hvilket bekræftes af indklagedes taksator, der ifølge bilag K, vurderer at skadesårsagen blandt andet er:

'Terrassen er udført med terrassebrædder helt op mod murværket. Forholdet bevirker at nedbør i højere grad vil ledes mod murværket og øge vandbelastningen som følge af opsprøjt.

Bjælken under er udført uden afstand til murværket, med deraf følgende mangel på afledning af regnvandet. Den konstruktive udførsel anses som fugtteknisk problematisk og vil øge fugtbelastningen.'

På baggrund af ovenstående, samt den oprindelige klage, fastholdes det, at de konstaterede skader er dækningsberettigede skader, der kan søges dækket gennem den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens advokats klage til selskabet af 26/1 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 8/11 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse [1]

Anmeldelsen omhandler revnedannelse i murstikket over den sydvendte terrassedør. Indvendigt er

murstikket konstateret værende med opfugtning.

...

4. Årsag til skade

Anmeldelse [1]

Ved besigtigelsen konstateres murstikket over terrassedøren at være slip i mørtelfugerne, som også

fremstod porøse og stedvis algeberoede. Det er vores vurdering at årelang eksponering overfor vind og vejr har medført at mørtelfugerne har tilladt større mængder vand at indtrænge murværket med deraf følgende risiko for frostsprængninger/frostbetingede bevægelser. Aktuell opfugtning på indvendig side af murstikket anses som normalt forventelig idet murstikket er gennemgående fra fortil bagmur.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

Anmeldelse [1]

Det omhandlende murstik vurderes at spænde over ca. 1,5m. Indvendigt måles lokal opfugtning over terrassedøren. Det kan ikke afgøres hvorvidt opfugtningen har medført skade på skjulte konstruktioner.

...

6. Beskrivelse af skadeudgift

Anmeldelse [1]

Murstik demonteres og udskiftes med traditionelle muroverligger af armeret tegl.

Det er vores vurdering at ovenstående udbedring beløber sig til kr. 20.000 – 25.000 inkl. moms.

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Anmeldelse [1]

Det er vores vurdering at murstikket har været med ringe beskaffenhed over en længere periode."

Af bygningsundersøgelse af 6/1 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af murværk d. 6. januar 2023 er der konstateret følgende bygningsskader:

Opfugtet og frotskadede stik over terrassedør.

Kvist/vinduesparti afvandes oven på markise og har medført øget fugtindhold i murværket, hvilket har medført revnedannelser og udadrettet bevægelse af stik.

Murværk skal ommures og markise skal fjernes, eller flyttes længere ud fra murværk.

2. Opfugtet murværk ved terrassegulv. Murværk skal afrens, udtørres og omfuges. Der skal findes en anden løsning, så opsprøjt fra terrassegulv ikke opfugter murværket.

Konklusion:

Markisen og terrassen og kombinationen af de 2 forhold giver forøget risiko for skader og problemer for ejendommen.

Nedenstående er dokumenteret med billeder og beskrivelse som viser forskel og øget i fugtniveau i murværk, frostskaadet murstik, samt begroet murværk.

Referencemåling foretaget på samme facade, midt på mur: 23,5% Normal

...

1. Opfugtet og frostskaadet stik over terrassedør.

Fugtmåling under Sålbank/over markise, 68,8% Meget forhøjet

...

Fugtmåling under markise/over terrassedør, 76,9% Meget forhøjet

...

Muret stik over terrassedør er fugt/frostskaadet pga. øget fugtniveau i stik. Bemærk minimal afstand ml. murstik og markise.

...

Muret stik over terrassedør med revnedannelser, begroning, fugt/frostskaadet pga. øget fugtniveau i murstik.

Skaden på murværket er ikke sket som følge af almindeligt vind og vejr og almindelig påvirkning af ejendommens murværk.

Den fejlagtige eftermontering af markisen, er skyld i skaderne, da regnvandet ikke ledes korrekt væk fra murværket, og samtidig medfører at vandet opfugter murværket.

Hvis markisen ikke havde været der, eller hvis den var monteret korrekt, ville der ikke ske en opfugtning af murværket, rundt om markisen.

Skaden og skades årsagen var til stede ved overtagelse af huset.

Fugtmålingerne påviser, at forholdet skyldes den fejlagtige eftermontering af markisen, idet det er tydeligt, at fugten er henholdsvis 69 % og 77 % ved markisen sammenholdt med referencemålingen på 24 %. Dette påviser tydeligt, at årsagen til den forhøjede fugt skyldes markisen og det forhold at vandet ikke ledes væk fra huset, der hvor markisen går ind mod huset.

2. Opfugtet murværk ved terrassegulv. Murværk skal afrenses, udtørres og omfuges.

1. Skifte, 72,2% Meget forhøjet

...

5. Skifte 41,2% Let forhøjet

...

9. skifte 21,5% Normal

...

21. skifte 21,5% Normal

...

Begroning på murværk/forkert løsning ved samling ml. terrassegulv/murværk.

...

Skaden på murværket er ikke sket som følge af almindeligt vind og vejr og almindelig påvirkning af ejendommens murværk.

For så vidt angår skaden på den nederste del af murværket ved terrassen, så er årsagen til skaden den fejlkonstruerede terrasse, som via dens konstruktion er årsag til, at vandet ikke ledes korrekt væk fra murværket, og samtidig medfører at regnvand sprøjter op på muren. Terrassen er ikke fra 1929, men er eftermonteret i nyere tid.

Byggetekniske anvisninger anbefaler min. 10 cm sokkelhøjde ved murstenshuse, dette for at fugtsikre murværket. Denne terrasse er etableret svarende til 0 cm sokkelhøjde, samtidig er der ikke tilstrækkelig ventilation mellem terrassegulv og murværk.

Konstruktionen af terrassen er i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet, og er den direkte årsag til opfugtning af murværket. Opfugtningen af murværket er så massiv, at det i sig selv udgør en skade og at denne skade vil udvikle sig yderligere med risiko for frostsprængninger, indvendige fugtproblemer/skimmelvækst mv. til følge. Skaden og skades årsagen var til stede ved overtagelse af huset.

Fugtmålingerne påviser, at forholdet skyldes den fejlkonstruerede terrasse, idet det er tydeligt, at fugten er højest (72%) nede ved terrassen og falder til lavere niveauer jo længere op fra terrassen der måles. Dette påviser tydeligt, at årsagen til den forhøjede fugt er fejlkonstruktionen af terrassen og det forhold at vandet ikke ledes væk fra huset, der hvor terrassen går ind mod huset."

Af selskabets taksatorrapport af 2/5 2023 fremgår bl.a.:

"2. Forsikringstype: Ejerskifteforsikring/Byggeskade-forsikring

Anmeldelse [2]

Anmeldelsen omhandler murværket langs terrassen mod syd. Murværket ses med mosbegroninger som af FT mistænkes værende forårsaget af den konstruktive udførsel af terrassen.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Det kan ikke afgøres hvornår den omhandlende terrasse er opført. Murværket er fra ejendommens opførelsestidspunkt.

...

4. Årsag til skade

Ved besigtigelsen er terrassebrættet langs murværket (formuren) demonteret af FT – med undtagelse af terrassebrættet under sålbænken ud fra terrassedøren hvor brættet agere underlag for zinkinddækningen.

Murværket langs terrassen ses med stedvis forekommende mosbegroninger i mørtelfugerne indtil ca. 200 mm over terrassen. Mørtelfugerne ses med mindre porøsitet men vurderes på baggrund af alderen værende i god stand. Langs soklen/kælderydervæggen er der fæstnet en tværliggende bjælke (strøer) som en del af træskelette under terrassebrædderne (se rød markering på foto 1).

Bjælken er monteret direkte på kælderydervæggen og det er således ikke mulig for vand at ledes bagom denne. Bjælken konstateres værende med begyndende råd. Der er konstateret utætheder under dørkarmen – mod falsen – på hver side af terrassedøren. Der er ikke udlagt en elastisk fuge, men udelukkende monteret en sålbænk som er bukket op under dørtrinnet.

På besigtigelsestidspunktet er der konstateret aktuel fugt lokalt i murværket på højre side af terrassedøren (set udefra). Det noteres at facaden er sydvendt og har været solbeskinnet i dage op mod besigtigelsen hvilket kan resultere i lavere fugtniveauer. Der er udelukkende konstateret ac-

ceptable fugtniveauer i den nedre bagmur på indvendig side, overflader fremstår ligeledes uden aktuelle eller tidl. tegn på opfugtning.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering at årsagen til mosbegrøninger og lokal opfugtning af murværket langs terrassen skal findes i følgende konkurrerende skadesårsager: Opstigende grundfugt som følge af ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper. Til trods for at kælderydervæggen er med rig mulighed for fugtafgivelse til udvendig side, kan der på besigtigelsestidspunktet konstateret aktuel fugt til og med underkant terrassen, hvilket medvirker til opfugtning af træværk monteret direkte på den fugtbelastede kælderydervæg.

Terrassen er udført med terrassebrædder helt op mod murværket. Forholdet bevirker at nedbør i højere grad vil ledes mod murværket og øge vandbelastningen som følge af opsprøjt. Bjælken under er udført uden afstand til murværket, med deraf følgende mangel på afledning af regnvandet. Den konstruktive udførsel anses som fugtteknisk problematisk og vil øge fugtbelastningen. Manglende tætning under dørkarmen medfører at vand unægtelig vil indtrænge murværket gennem falsen.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er konstateret mosbegrøninger langs murværket svarende til ca. 2-3 m. Mosbegrøningerne oplyses af FT som værende behandlet med algerens el. lign. forinden besigtigelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret følgeskader på indvendig side. Det udvendige murværk ses med udelukkende med skader af kosmetisk karakter. Mørtelfugernes tilstand ses således uden nævneværdig påvirkning og afviger således ikke fra hvad der må anses som normalt forventelig for ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper. Bjælken langs kælderydervæggen ses med begyndende råd som følge af forholdet – til trods for en fugtteknisk problematisk udførsel af terrassen vurderes bjælken således værende den eneste konstruktive skade forbundet hermed.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Bjælken langs kælderydervæggen udskiftes med en ny. Den nye etableres med afstand til murværket, så vand kan ledes omkring. Terrassebrættet langs murværket demonteres og erstattes af en rist. Udbedringen estimeres til kr. 10.000-20.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at de konstaterede skadesårsagen også var til stede forinden overtagelsestidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som der er taget forbehold for på policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de er en del af en undersøgt bygning.

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

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 den i policen oplyste selvrisiko.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1929 – den 1/4 2021. Klageren har anmeldt flere forhold til sin ejerskifteforsikring, hvoraf klagen for nævnet ses at omhandle opfugtet og frostskaadet murstik over terrassedør og opfugtet murværk ved terrassegulv. Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til at få skaderne udbedret.

Klageren har anført, at tilstandsrapportens punkt 2-7 ikke er relevant for sagen, da de vedrører andre bygningsdele. Hvad angår anmærkningen i punkt 8 har klageren anført, at det under "risiko" klart fremgår, at det konstaterede ikke skønnes at give anledning til skader. Det kan lægges til grund, at den reelle skadesårsag til det opfugtede og frostskaadede murstik er, at der er sket en fejlagtig eftermontering af markisen, da regnvand ikke har kunnet ledes korrekt væk fra murværket. Klageren har anført, at "ligeledes gør det sig gældende ved det opfugtede murværk

Ankenævnet for Forsikring

12.

99391

ved terrassegulvet, at årsagen til skaden er, at terrassen ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet byggetekniske anvisninger, jf. notat fra bygningsundersøgelse af 6. januar 2023, hvilket bekræftes af indklagedes taksator".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejendommen er fra 1929, og det er helt sædvanligt, at fuger løbende skal vedligeholdes. Selskabet har påpeget, at der i tilstandsrapporten er en række anmærkninger omkring udvendige bygningsdele – herunder i relation til ejendommens murværk, sålbænke og fuger. Selskabet har anført, at "klagerne måtte således, henset til ejendommens alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten, forvente en ikke ubetydelig løbende vedligeholdelse af murværk med fuger", og at "med hensyn til klagepunkterne i nærværende sag, går de efter indklagedes opfattelse ikke udover hvad klagerne måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, ligesom det konstaterede pr. overtagelsesdagen, efter indklagedes opfattelse, ikke opfylder betingelserne for at være en dækningsberettiget skade i øvrigt".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 8/11 2022, at "ved besigtigelsen konstateres murstikket over terrassedøren at være slip i mørtelfugerne, som også fremstod porøse og stedvis algeberoede. Det er vores vurdering at årelang eksponering overfor vind og vejr har medført at mørtelfugerne har tilladt større mængder vand at indtrænge murværket med deraf følgende risiko for frostsprængninger/frostbetingede bevægelser. Aktuell opfugtning på indvendig side af murstikket anses som normalt forventelig idet murstikket er gennemgående fra fortil bagmur. ... Det omhandlende murstik vurderes at spænde over ca. 1,5m. Indvendigt måles lokal opfugtning over terrassedøren. Det kan ikke afgøres hvorvidt opfugtningen har medført skade på skjulte konstruktioner. ... Det er vores vurdering at murstikket har været med ringe beskaffenhed over en længere periode".

Det fremgår af bygningsundersøgelse af 6/1 2023 indhentet af klageren, at "opfugtet og frostskadet stik over terrassedør. Kvist/vinduesparti afvandes oven på markise og har medført øget

fugtindhold i murværket, hvilket har medført revnedannelser og udadrettet bevægelse af stik. Murværk skal ommures og markise skal fjernes, eller flyttes længere ud fra murværk ... Opfugtet murværk ved terrassegulv. Murværk skal afrenses, udtørres og omfuges. Der skal findes en anden løsning, så opsprøjt fra terrassegulv ikke opfugter murværket. Konklusion: Markisen og terrassen og kombinationen af de 2 forhold giver forøget risiko for skader og problemer for ejendommen ... For så vidt angår skaden på den nederste del af murværket ved terrassen, så er årsagen til skaden den fejlkonstruerede terrasse, som via dens konstruktion er årsag til, at vandet ikke ledes korrekt væk fra murværket, og samtidig medfører at regnvand sprøjter op på muren. Terrassen er ikke fra 1929, men er eftermonteret i nyere tid."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/5 2023, at "murværket langs terrassen ses med stedvis forekommende mosbegroninger i mørtelfugerne indtil ca. 200 mm over terrassen. ... Langs soklen/kælderydervæggen er der fæstnet en tværliggende bjælke (strøer) som en del af træskelette under terrassebrædderne ... Bjælken er monteret direkte på kælderydervæggen og det er således ikke mulig for vand at ledes bagom denne. ... Der er ikke konstateret følgeskader på indvendig side. Det udvendige murværk ses med udelukkende med skader af kosmetisk karakter. ... Bjælken langs kælderydervæggen ses med begyndende råd som følge af forholdet – til trods for en fugtteknisk problematisk udførsel af terrassen vurderes bjælken således værende den eneste konstruktive skade forbundet hermed ... Beskrivelse af skadeudgift Bjælken langs kælderydervæggen udskiftes med en ny. Den nye etableres med afstand til murværket, så vand kan ledes omkring. Terrassebrættet langs murværket demonteres og erstattes af en rist. Udbedringen estimeres til kr. 10.000-20.000 inkl. moms."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Opfugtning og frostskalet murstik over terrassedør

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved murstikket over terrassedøren, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om murstikket over ejendommens sydvendte terrassedør, og at det i tilstandsrapportens punkt 8 med angivelse af gråt hus (mindre alvorlige skader) er anført, at "murværket har porøse og nedbrudte fuger blandt andet mod syd" og "Risiko skævheder og ujævnheder i murværk er normalt for ældre ejendomme og skønnes ikke at give anledning til skader".

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, at ejendommen er fra 1929, og at der ikke er godtgjort skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af forholdet.

Nævnet finder herefter, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet omkring murstikket over terrassedøren.

Opfugtning murværk ved terrassegulv

Ankenævnet for Forsikring

15.

99391

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, hvilket heller ikke ses bestridt af selskabet, at træterrassen mod syd udgør en del af bygningen og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvoraf det fremgår, at terrassen er hævet ca. 1 meter over grundniveau med dobbeltdør til ejendommens stueplan, at terrassen fremstår som en integreret del af bygningen, og at terrassen via en trappe til haven fungerer som en del af bygningens naturlige adgangsvej.

Nævnet finder det godtgjort, at den måde, terrassen er konstrueret på, har forårsaget skade i form af råd i den tværliggende bjælke, der efter det oplyste er en del af træskelettet under terrassebrædderne. Selskabet skal derfor dække udbedring i henhold til den udbedringsmetode, der er skitseret i selskabets taksatorrapport af 2/5 2023 i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/5 2023, at "langs soklen/kælderydervæggen er der fæstnet en tværliggende bjælke (strøer) som en del af træskelette under terrassebrædderne ... Bjælken er monteret direkte på kælderydervæggen og det er således ikke muligt for vand at ledes bagom denne", at "bjælken langs kælderydervæggen ses med begyndende råd som følge af forholdet", og at "til trods for en fugt-teknisk problematisk udførsel af terrassen vurderes bjælken således værende den eneste konstruktive skade forbundet hermed".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/5 2023, at "der er ikke konstateret følgeskader på indvendig side. Det udvendige murværk ses med udelukkende med skader af kosmetisk karakter".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

99391

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal yde dækning for skaden ved terrassen på ejendommens sydside i overensstemmelse med det anførte i selskabets taksatorrapport af 2/5 2023 og forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales



Svend Bjerg Hansen