

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 99655:

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 ejerskifteforsikringen. Den forsikrede bygning er opført i 2011. Klageren overtog ejendommen den 2/8 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/7 2016. Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Fugt i vestvendte vindueslysninger i gul bygning. I foråret 2016 er ydervæg (gul bygning) fuget om mod syd og vest. Ligeledes blev der i hele huset lavet ventilation af ydermuren i toppen af muren. I forvejen var den ventileret i bund.
Dette blev udført af byggefirmaet."

I klageskema af 13/4 2023 samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager køber ejendommen ..., som viser sig at have indtrængende fugt omkring muråbninger i klimaskærmen og diverse fejl og mangler på den udvendige skalmur. Disse skader er understøttet af byggeteknisk besigtigelse udført af ... fra [ingeniørfirma], udført d. 22.04.2021.

Klager har indgået aftale om ejerskifteforsikring med indklagede FRIDA FORSIKRING AGENTUR A/S, hvorfor Klager rettede henvendelse til Indklagede. Indklagede bestrider imidlertid at dække det fulde erstatningsbeløb for de af [ingeniørfirma] konstaterede bygningskader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Medhold i erstatningspåstanden, se vedhæftet fil navngivet ... klagepunkter.

...

Under henvisning til tilsagn af 14. december 2021 er følgende skader afvist af Frida Forsikring Agentur A/S der hermed påklages:

AD 1 (skade ...80)

AD 6 (skade ...53)
AD 7 (skade ...80)
AD 12 (skade ...55)

Hermed bemærkninger til hvert forhold med angivelse af erstatningssum:
Erstatningssummerne er forhøjet med 20% i forhold til tidligere grundet ændringer i materialepriser og omkostninger til udbedring.

AD 1 (skade ...80) Muråbninger

Der er – for så vidt angår denne skade – givet delvis tilsagn. For 7 af 17 muråbninger. Det er uvis hvorfor tilsagn kun er på kr. 32.000,- når der foreligger tilbud på kr. 72.000,- Frida har ikke begrundet afvisning eller fremlagt kontroltilbud, hvorfor tidligere bemærkninger gentages. Denne udbedring hænger byggemæssigt og udbedringsmæssigt sammen med AD 7 og AD 12.

Mangelfuld fugtsikring har medført, at vand ikke ledes ud af muren, men i stedet trænger ind igennem skalmuren samt murkronen og videre ind i ejendommen. Der skal lukkes op over samtlige muråbninger, og fugtsikringen skal udføres i henhold til bilag 5 i [ingeniørfirmas] rapport. Der er endvidere konstateret løs puds og maling indvendigt i vinduesfaste og i vindueskarme. [Ingeniørfirma] vurderer, at årsag hertil er, at bagvægge og falske elementer omkring muråbninger er våde – som følge af den mangelfulde fugtsikring – hvilket bevirker at puds/spartelmasse og maling slipper underlaget. Der skal udføres korrekt fugtsikring over muråbninger. Derudover skal puds og maling fjernes, og bagvæggen skal udtørre inden der spartels og males igen.

I har afvist at dække ovennævnte med den begrundelse, at skadebegrebet ikke er opfyldt, hvilket vi er uenige i. Det er vores opfattelse, at skadebegrebet er opfyldt, idet det fremgår af policens pkt. 4.B, at ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. På baggrund af [ingeniørfirmas] rapport er det vores opfattelse, at der i det konkrete tilfælde foreligger en sådan nærliggende risiko i nærværende tilfælde, og at skadebegrebet dermed er opfyldt.

Erstatning: Der er ydet tilsagn om kr. 32.000 + moms. Kr. 40.000,- er afvist ift. tidligere afgivet tilbud.

Det gøres gældende, at den samlede erstatning skal være kr. 86.400,- +moms.

AD 6 (skade ...53) Sökkelpuds

Sökkelpuds er ført helt op under det nederste teglstensskifte. Derved dannes et tæt lag uden på den nederste mørtelfuge, som forhindrer indtrængende vand, der kommer gennem skalmuren eller vand der kommer ind ved murkronen, i at komme ud gennem mørtelfugen nede ved soklen som tiltænkt, da sökkelpudsen sammen med murfolien danner et 'badekar'. Vandet kan derimod løbe ud til siderne ved døråbninger, da folien ikke er oplukket.

Kravet er afvist på baggrund af at der ikke er skader på sökkel. Dette er ikke problemet. Årsag til skaden er at sökkel er for 'høj', hvilket medfører, at vand ikke kan løbe ud af hulmur. Der henvises

til billede materiale 16+19. Billede 16 viser at sokkelkant er for høj således vandet lægger sig på murpap inde i mur. Fejlen medfører skader indvendig i huset billede 19.

Erstatning:

Det gøres gældende, at den samlede erstatning skal være kr. 86.400,- +moms.

Erstatning kr. 19.200,- ex. Moms. Kr. 24.000,- incl. moms

AD 7 (skade ...80) Fugtspærre

Der er konstateret mangler ved 17 muråbninger.

Det er vores opfattelse, at skadebegrebet er opfyldt, idet det fremgår af policens pkt. 4.B, at ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

På baggrund af [ingeniørfirmas] rapport er det vores opfattelse, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådan nærliggende risiko, og at skadebegrebet dermed er opfyldt.

Erstatning: Der er ydet tilsagn om kr. 38.400 +moms. Kr. 48.000,- er afvist ift. tidligere afgivet tilbud.

Det gøres gældende, at den samlede erstatning skal være kr. 103.680,- +moms.

AD 12 (skade ...55)

Der er konstateret korrosion i beslag i vinduer/døre og påbegyndende råd i træværk. I har afvist at dække ovennævnte med den begrundelse, at skadebegrebet ikke er opfyldt, hvilket vi er uenige i. Det er vores opfattelse, at skadebegrebet er opfyldt, idet det fremgår af policens pkt. 4.B, at ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

På baggrund af [ingeniørfirmas] rapport er det vores opfattelse, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådan nærliggende risiko – og at manglende udbedring vil påføre [klageren] store tab inden for nærmeste fremtid – og at nærværende skade nedsætter ejendommens værdi væsentligt. Der er således allerede konstateret yderligere fugtindtrængning ved dørlysning ved hoveddøren, ligesom indmad i vinduer har måtte udskiftes grundet fugtindtrængning. På baggrund af [ingeniørfirmas] rapport er det således vores opfattelse, at skadebegrebet er opfyldt.

Erstatning:

Det gøres gældende, at den samlede erstatning skal være kr. 192.258,- +moms.

Samlede erstatning -inklusiv tidligere ydet tilsagn og tillæg af 20% -- i alt kr. 555.506,- med tillæg af moms."

Selskabets advokat har den 27/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I forbindelse med købet af ejendommen ..., tegnede [klageren] (i det følgende benævnt forsikringstager) ejerskifteforsikring med basisdækning i første omgang hos Qudos Insurance A/S under konkurs (se herved police med forsikringsbetingelser fremlagt som sagens **bilag A**).

I forbindelse med at Qudos Insurance A/S i december 2018 blev erklæret konkurs, tegnede forsikringstager i fortsættelse heraf restperiodeejerskifteforsikring med basisdækning hos indklagede, Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag B**.

Forsikringstager overtog efter det oplyste den af sagen omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 2. august 2016, idet den af sagen omhandlede ejendom beliggende ..., efter det oplyste er opført i 2011.

De forhold, som er omhandlet af nærværende klage, er efter det oplyste følgende:

- 1) Muråbninger – skade ...80
- 2) Sokkelpuds – skade ...53
- 3) Fugtspærrer – skade ...80
- 4) Beslag i vinduer/døre/råd i træværk – skade ...55

I anledning af det pågældende forhold har indklagede ladet taksator foretage besigtigelse, og besigtigelsesrapport fremlægges som sagens **bilag C**.

I fortsættelse heraf anerkendte indklagede dækning for visse forhold, hvilket blev meddelt forsikringstager ved mail af 2. juli 2021, der fremlægges som sagens **bilag D**.

Efterfølgende mailkorrespondance i form af:

- mail af 20. september 2021 til forsikringstager
 - mail af 28. september 2021 fra forsikringstagers advokat
- fremlægges som sagens **bilag E og F**.

Som det fremgår af klagesagens akter, havde forsikringstager i foråret 2021 rekvireret [ingeniørfirma] som teknisk rådgiver, og indklagede har i den anledning accepteret at afholde udgifter til dækning af forsikringstagers udgifter til [ingeniørfirma], hvilke udgifter er blevet betalt, se herved mail af 14. november 2021, der fremlægges som sagens **bilag G**.

Forsikringstager indhentede i efteråret 2021 fra firmaet [murerfirma] tilbud på udbedring, bl.a. af de af indklagede dækningsberettigede forhold.

Tilbuddet af 14. oktober 2021 fremlægges som sagens **bilag H**.

I fortsættelse heraf takserede indklagede de forhold, som indklagede havde anerkendt som dækningsberettigede, og takseringen af dækningsberettigede forhold blev fremsendt til forsikringstager den 14. december 2021, se herved sagens **bilag I**.

Som det ses af sagens bilag I, takserede indklagede dækningsberettigede forhold inde under skade ...80 til samlet kr. 95.437,50 inkl. moms.

I fortsættelse heraf har forsikringstager krævet yderligere dækning, hvilket er afvist af indklagede, se herved bl.a. mail af 20. september 2022, der fremlægges som sagens **bilag J**.

ii) Forhold omfattet af klagesagen

...

Ad 1) og 3) Muråbninger – fugtspærre – ...80

Indklagede anser det mest hensigtsmæssigt at behandle disse forhold samlet, hvilket også er baggrunden for, at de hos indklagede er registreret under samme skadenr. (...80).

I taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag C fremgår side 4 følgende:

'Ad 1 & 9:

- Dørlysning i garage er med puds-/maling afskalninger indv. og der kunne konstateres fejl i udførelsen af fugtspærre i murværket ved sokkel/dørlysning.

Skaden er kun konstateret ved garagedør. Årsagen til fugtindtrængning skyldes forkert udført fugtspærre og er en konstruktionsfejl.

Der er ingen tegn på skader ved de øvrige dørlysninger. Forholdet har FT anmeldt tidligere (2016)'

Den følgende side, side 5, fremgår, at taksator ved sin besigtigelse har registreret og konstateret følgende:

'Ad 1 & 7:

- Vinduesfalse og karme mod vest i garage, værelser og kontor er med puds-/maling afskalninger indv. Der er konstateret manglende fugtspærre over vinduer i hulmur og TB-rende er monteret forkert.

Der er konstateret fugtindtrængning ved vinduer mod vest, der er ingen tegn på skader i de øvrige vinduer.

Forholdet skyldes forkert udført TB-rende og manglende fugtspærre over vindue. Forholdet er en følgeskade af en konstruktionsfejl.'

Indklagede har anerkendt dækning de steder, hvor der er konstateret skader, eller hvor det er vurderet, at der består nærliggende risiko for skade, jf. gældende forsikringsbetingelser.

Indklagede har samtidig, som det fremgår af mail af 2. juli 2021 fremlagt som sagens bilag D, meddelt forsikringstager, at såfremt forsikringstager mener sig berettiget til dækning for yderligere forhold, er forsikringstager pligtig at dokumentere skader andre steder end de registrerede.

Efter almindelige forsikringsretlige principper har forsikringstager bevisbyrden for, at der er dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Forsikringstager har ikke siden afgørelsen af 2. juli 2021 dokumenteret yderligere dækningsberettigede forhold.

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 2011, og forsikringstager overtog ejendommen i august 2016 og har således d.d. boet i ejendommen i ca. 7 år.

Det har følgelig efter indklagedes opfattelse formodningen imod sig, at der er skader andre steder end de steder, hvor indklagede på baggrund af taksators besigtigelse med hensyn til ovennævnte forhold har anerkendt dækning, idet sådanne skader ville have vist sig på et langt tidligere tidspunkt.

Pr. overtagelsesdagen bestod der således ikke nærliggende risiko for skade med hensyn til andre forhold end de, som indklagede har anerkendt som dækningsberettigede.

Ad 2) Sockelpuds – skade ...53

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag C under punktet ad 6) fremgår følgende:

'At sockelpuds er ført op under nederste skifte i murværket er ikke en skade. Der er ikke konstateret nogen skader pga. forholdet.

Årsagen skyldes at der ikke er etableret glideleje ved sokkel, men murværket er fikseret gennem en stærk sockelpuds, hvorfor forholdet er normal byggeskik og udgør ikke en skade. Skadesbegrebet er dermed ikke opfyldt.'

Indklagedes taksator vurderer, at det besigtigede er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, hvorfor der allerede som følge heraf ikke er dokumentation for, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Indklagedes taksator vurderer imidlertid samtidig, at forholdet ikke har medført nogen skader.

Taksatorrapporten er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af den 8. juni 2021; dvs. ca. 4 år og 10 måneder efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Som følge heraf gøres det endvidere gældende, at der på overtagelsestidspunktet ikke bestod nærliggende risiko for skade.

Med henvisning hertil fastholdes det, at indklagede har været berettiget til at afvise dækning for det pågældende forhold.

Ad 4) Beslag i vinduer/døre/råd i træværk – skade ...55

Indklagedes taksator har behandlet forholdet i taksatorrapporten fremlagt som bilag C under punkt 12, hvor indklagedes taksator anfører følgende:

'Der kunne i enkelte vinduer konstateres mørkfarvet træ i bundkarm, der er ikke tale om råd, men mindre begyndende nedbrydning. FT oplyser at han har stedvis udskiftet paskvilskinner i vinduerne pga. rust. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen skade. Forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen.'

Indklagedes taksator har således, som det fremgår, ikke konstateret egentlige nedbrydningsskader, herunder nedbrydningsskader i form af råd, men har konstateret mørkfarvet træ i bundkarmen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstager at dokumentere, at der pr. overtagelsesdagen i august 2016 forelå en skade.

Sådan dokumentation er efter indklagedes opfattelse ikke fremlagt, hvilket er baggrunden for, at indklagede i mail af 20. september 2022 bemærkede, at indklagede naturligvis ville kigge og vurdere på sagen på ny, såfremt der blev fremsendt relevant fornyet dokumentation.

Sådan dokumentation ses ikke fremlagt.

Indklagede må følgelig fastholde, at forsikringstager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold."

Klagerens advokat har i brev af 15/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

" 1) Ad 1 og 3 Muråbninger og fugtspærre

Der er konstateret konstruktionsfejl ved alle dør og vindues åbninger. Der ved enkelte åbninger tillige konstateret skader. Klager har udbedret konstruktionsfejlene på nær husets nordside, jf. bilag 6-9. I kraft af at der er konstateret skader ved enkelte åbninger og taksator har konstateret mørkfarvet træ i bundkarmen, gøres det gældende, at der foreligger en nærliggende risiko for skadesudvikling såfremt konstruktionsfejlene ikke var blevet udbedret.

Det fastholdes, at der er nærliggende risiko for skade på disse bygningsdele.

2) Sokkelpuds – skade ...53

Der henvises til rapport fra [ingeniørfirma] ad 6.

...

[Ingeniørfirma] vurderer, at der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for vandindtrængen, hvorfor skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne er opfyldt og dermed dækningsberettiget.

3) Ad 4 Beslag i vinduer/døre/råd i træværk

Taksator har konstateret skader på vinduerne, herunder 'i enkelte vinduer er mørkfarvet træ i bundkarm'. Da vinduer og døre har været udsat for +10 års fugt grundet mangelfuld fugtsikring og utilstrækkelig inddækning af murkronen, er levetiden/brugbarheden af vinduer og døre nævneværdigt nedsat ligesom det må forventes, at det er et spørgsmål om tid inden disse skader omfatter råds-kader i træværk.

Det fastholdes, at der er nærliggende risiko for skade på disse bygningsdele, hvorfor skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne er opfyldt og dermed dækningsberettiget."

Parterne har indsendt yderligere indlæg. Klagerens advokat har i breve af 10/10 2023 og 7/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Fremsendte yderligere materiale, udarbejdet af ekstern fagmand (godkendt af indklagede), er delt under hensyn til yderligere belysning og dokumentation af, at de konstaterede mangler også omfatter døre/vinduesåbninger, som indklagede har afvist dækning af.

...

Det bemærkes, at [ingeniørfirmas] rapport er godkendt af Frida og efterfølgende også betalt/dækket af dem.

Indklagede har efterfølgende været ude fysisk (2 personer) og gennemgået de punkter som [ingeniørfirma] har gjort opmærksom på og har faktisk også tidligere beset ejendommen flere gange.

De har efterfølgende udbedt om tilbud på udbedring hvor [murerfirma] gav tilbud. Dette har de efterfølgende haft mulighed for at indhente kontrol tilbud på hvilket de slutteligt afviste.

Efter mere end 3 års skadesbehandling har forsikringstager valgt at udbedre skaderne for ikke at forværre skaderne yderligere. Disse er udbedret og dokumenteret af [murerfirma] hvis tilbud som nævnt tidligere er blevet præsenteret for Frida.

Det skal bemærkes at [murerfirma] er et anerkendt murerfirma som ofte bruges ifm. forsikrings-skader."

Selskabets advokat har i brev af 22/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg bemærkes, på vegne af indklagede, at det i sagens natur ikke bestrides at indklagede i overensstemmelse med de endelige forsikringsbetingelser har refunderet klageren udgiften til rapporten fra [ingeniørfirma], idet rapporten fra [ingeniørfirma] blev indgået som en del af grundlaget for at indklagede i sin tid vurderede at der var grundlag for et dækningstilsagn.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at rapporten fra [ingeniørfirma] i alle henseender i bevismæssig henseende kan lægges til grund, ligesom forholdet at indklagede har godkendt et tilbud fra [murerfirma], ikke er ensbetydende med at indklagede er forpligtet til efterfølgende at lægge dette firmas yderligere vurderinger til grund for en vurdering i en ny anmeldelse.

Klager har således, som det fremgår af dennes supplerende indlæg af 15. august 2023 med bilag, flere år efter tilbuddet fra [murerfirma] forelå ladet samme murerfirma foretage udbedring og i den forbindelse foretage fotoregistrering.

Som omtalt i indlægget af 7. september 2023 er [murerfirma] ikke at betragte som en uvildig teknisk rådgiver, og den supplerende bilagsserie, i form af fotoserie fra firmaet, dokumenterer ikke retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen.

Som hidtil er det for indklagede væsentligt at bemærke at det forhold at en given bygningsdel måtte være udført i strid med god håndværksmæssig skik, ikke i sig selv er en tilstrækkelig betingelse for at opfylde skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede skader, dette bevis er ikke ført i den fotoserie som klager senest har fremlagt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af en byggeteknisk rapport af 26/4 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1 Baggrund

Ejendommen [adresse] har indtrængende fugt omkring muråbninger i klimaskærmen og diverse fejl og mangler på den udvendige skalmur.

Bygningsejeren har kontaktet [ingeniørfirma] for byggeteknisk besigtigelse og evt. supplerende undersøgelser med henblik på en vurdering af skaderne.

...

3 Bygningsbesigtigelse og registreringer

[Ingeniørfirma] har besigtiget indvendige lysninger omkring vinduer og døre samt de udvendige facader fra terræn og fra tag.

...

Der blev udført 2 destruktive opluk i facaderne – en mod vest over et vindue og en mod øst ved sokkel ved siden af dør.

...

Følgende blev observeret:

1. Der er løs puds og maling indvendigt i vinduesfalse og i vindueskarne.

...

3. Overligger over port i sydfacade er en præfabrikeret teglbjælke, og der er lodrette revner i murværket ved enderne af teglbjælken.

...

6. Sokkelpuds er ført helt op under det nederste teglstensskifte forbi den nederste mørtelfuge.

7. Ved opluk over vindue kunne det konstateres, at der er udført en TB rende over 3. skifte over vinduet. Der er ikke observeret yderligere fugtsikring. TB renden var ca. halvtfuld af mørtel-spild.

...

9. Ved opluk ved sokkel kunne det konstateres, at der er udført fugtsikring (murfolie), at folien er ført op ad bagvæggen, at folien er afsluttet ca. 15 mm fra ydersiden af skalmuren og at murfolien ikke er opbuktet ved lysningen. Man kunne nå ind med en arm og konstatere, at murfolien ligger plan med soklen og ikke er bukket op.

...

12. Vinduer og døre er korroderede i beslag og der er råd i træværk.

4 Vurdering af skadesårsag og anbefaling til udbedring

Nedenfor er det vurderet, hvad der er årsag til de i afsnit 3 anførte observationer eller registreringer, og der er givet en anbefaling til udbedring, hvor det er relevant.

Ad 1.

Løs puds og maling skyldes, at bagvægge og falselementer omkring muråbninger er våde, hvorved puds/spartelmasse og maling slipper underlaget. Der skal udføres korrekt fugtsikring over muråbninger – se Ad 7 nedenfor. Puds og maling skal fjernes, bagvæggen skal udtørre inden der spartles og males igen.

...

Ad 3

Revner ved ender af overligger over port i sydfacade skyldes, at der ikke er udført glideleje i vederlag hhv. lodrette dilatationsfuger ved ender af bjælker. Bjælken skal kunne bevæge sig frit uafhængigt af det øvrige murværk.

De revnede fuger bør udkradses, og der bør udføres elastiske fuger. Det er ikke muligt at udføre glideleje på nuværende tidspunkt, men der kan alternativt udføres en elastisk fuge.

...

Det bør kontrolleres, at der er korrekt udført murpap over den præfabrikerede teglbjælke. Dette er ikke kontrolleret i forbindelse med nærværende rapport.

Alle revner skal repareres uanset om det er med elastisk fuge eller en ny mørtelfuge. Murværket må ikke efterlades med synlige revner.

Ad 6

Sokkelpuds er ført helt op under det nederste teglstensskifte. Derved dannes et tæt lag uden på den nederste mørtelfuge, og indtrængende vand, der kommer gennem skalmuren eller vand der kommer ind ved murkronen, kan ikke komme ud gennem mørtelfugen nede ved soklen som tiltænkt, da sokkelpudsens sammen med murfolien danner et 'badekar'. Vandet kan derimod løbe ud til siderne ved døråbninger, da folien ikke er opukket – se Ad 9.

Sokkelpudsens skal afskæres under 45 grader under den nederste mørtelfuge hele vejen rundt om bygningen.

...

Ad 7

Ved opluk over vindue kunne det konstateres, at der er udført en TB rende over 3. skifte over vinduet. Der er ikke fundet yderligere fugtsikring i oplukningen. TB renden var ca. halvtfuld af mørtelspild.

Af tegninger fremgår ikke fugtspærre, og det er heller ikke beskrevet i det af bygherren udleverede materiale eller i de dokumenter, som er fundet i weblageret for ... Kommune.

...

Vand der trænger ind gennem murværkets fuger eller ved murkrone ledes ind i hulmuren til bagvægge og til falselementer, da fugtsikringen ikke er udført korrekt.

TB rende er sekundær fugtsikring og murpap er primær fugtsikring. Der er ikke udført murpap og TB renden er udført i 3. skifte. TB renden er fuld af mørtelspild og vand, der trænger ind igennem skalmuren eller ind ved murkronen, ledes ikke ud af muren, men ledes ind i bygningen via vinduesfalse, der går ud i hulmuren.

Der skal lukkes op over samtlige muråbninger og fugtsikringen skal udføres korrekt iht. bilag 5.

...

Ad 9

Ved opluk ved sokkel kunne det konstateres, at der er udført fugtsikring (murfolie), at folien er ført op ad bagvægge, at folien er afsluttet ca. 15 mm fra ydersiden af skalmuren og at murfolien ikke er opbukket ved lysningen. Man kunne nå ind med en arme og murfolien ligger plan med soklen.

Der skal åbnes op ved alle døre og det skal sikres at murpappen på soklen er opbukket korrekt ved lysninger. Opbuk og overlap skal udføres iht. bilag 5.

...

Ad 12

Der er korrosion i beslag i vinduer/døre og påbegyndende råd i træværk. Bygningsejeren oplyser at flere låsemekanismer er udskiftet op til flere gange. Det vurderes at skader på vinduer er en følgevirkning af manglende fugtsikring."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/6 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 08-06-2021.

...

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

FT anmelder oprindeligt den 27-04-2020:

Begyndende fugtskader omkring de fleste vinduesrammer i sydvendt gul bygning samt fuger der falder ud i vestvendte facader. Oversigt over ramte områder vedhæftet.

Der foreligger efterfølgende rapport fra [ingeniørfirma]. Rapporten er gennemgået og der refereres til punkterne 1-12 i nedenstående rapport fra [ingeniørfirma].:

1. Der er løs puds og maling indvendigt i vinduesfals og i vindueskarme.

...

3. Overligger over port i sydfacade er en præfabrikeret teglbjælke, og der er lodrette revner i murværket ved enderne af teglbjælken.

...

6. Sokkelpuds er ført helt op under det nederste teglstensskifte forbi den nederste mørtelfuge.

7. Ved opluk over vindue kunne det konstateres, at der er udført en TB rende over 3. skifte over vinduet. Der er ikke observeret yderligere fugtsikring. TB renden var ca. halvtfuld af mørtelspild.

...

9. Ved opluk ved sokkel kunne det konstateres, at der er udført fugtsikring (murfolie), at folien er ført op ad bagvæggen, at folien er afsluttet ca. 15 mm fra ydersiden af skalmuren og at murfolien ikke er opbuktet ved lysningen. Man kunne nå ind med en arm og konstatere, at murfolien ligger plan med soklen og ikke er bukket op.

...

12. Vinduer og døre er korroderede i beslag og der er råd i træværk.

...

Ad 1 & 9:

- Dørlysning i garage er med puds-/maling afskalninger indv. og der kunne konstateres fejl i udførelsen af fugtspærre i murværket ved sokkel/dørlysning.

Skaden er kun konstateret ved garagedør. Årsagen til fugtindtrængning skyldes forkert udført fugtspærre og er en konstruktionsfejl.

Der er ingen tegn på skader ved de øvrige dørlysninger. Forholdet har FT anmeldt tidligere (2016)

...

Ad 1 & 7:

- Vinduesfals og karme mod vest i garage, værelser og kontor er med puds-/maling afskalninger indv. Der er konstateret manglende fugtspærre over vinduer i hulmur og TB-rende er monteret forkert.

Der er konstateret fugtindtrængning ved vinduer mod vest, der er ingen tegn på skader i de øvrige vinduer.

Forholdet skyldes forkert udført TB-rende og manglende fugtspærre over vindue. Forholdet er en følgeskade af en konstruktionsfejl.

...

Ad 3:

Præfabrikeret overligger over garageport er opfugtet og der er revner i murværket i enderne af overligger.

Revner ved ender af overligger over port i sydfacade skyldes, at der ikke er udført glideleje i vederlag hhv. lodrette dilatationsfuger ved ender af bjælker. Bjælken skal kunne bevæge sig frit uafhængigt af det øvrige murværk. Der er tale om konstruktionsfejl.

Der er saltudslag og opfugtning på undersiden af overligger, hvilket betyder at der mangler fugtspærre over overligger. Der er tale om konstruktionsfejl.

...

Ad 6:

At sokkelpuds er ført op under nederste skifte i murværket er ikke en skade. Der er ikke konstateret nogen skader pga. forholdet.

Årsagen skyldes at der ikke er etableret glideleje ved sokkel, men murværket er fikseret gennem en stærk sokkelpuds, hvorfor forholdet er normal byggeskik og udgør ikke en skade.

Skadesbegrebet er dermed ikke opfyldt.

...

Ad 7:

Ved opluk over vindue kunne det konstateres, at der er udført en TB rende over 3. skifte over vinduet. Der er ikke fundet yderligere fugtsikring i oplukningen. TB renden var ca. halvtfuld af mørtelspild.

Forholdet er årsag til skade 1 og er en konstruktionsfejl.

...

Der er ikke monteret fugtspærre over vinduer mod vest og garageport.

Forholdet medfører vandindtrængning, jf. skade 1, 2, 3.

...

Ad 9:

Ved opluk ved sokkel kunne det konstateres, at der er udført fugtsikring (murfolie), at folien er ført op ad bagvægge samt ført med rundt ved lysning, men fugtspærre er afbrudt mellem formur og lysning, hvilket medfører vandindtrængning i bagmur/lysning i dørhul til garagedør.

Skaden er kun konstateret ved garagedør. Årsagen til fugtindtrængning skyldes forkert udført fugtspærre og er en konstruktionsfejl.

Der er ingen tegn på skader ved de øvrige dørlysninger.

...

Ad 12:

Der kunne i enkelte vinduer konstateres mørkfarvet træ i bundkarm, der er ikke tale om råd, men mindre begyndende nedbrydning. FT oplyser at han har stedvis udskiftet paskvilskinner i vinduerne pga. rust. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen skade.

Forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen.

...

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

...

Ad 1

Puds og maling skal fjernes i lysning i garagedør samt i lysninger i vinduer mod vest i garage og værelser og kontor. Bagvæggen skal udtørre inden der spartles og males igen.

...

Ad 7:

Der skal etableres korrekt fugtspærre over dør i garage og tegl bjælke over port samt over vinduer mod vest i garage, værelser og kontor.

...

Ad 9:

Fejlmonteret fugtspærre i sokkel ved dørlysning i garage skal udbedres.

Der skal åbnes op ved dør i garage og det skal sikres at murpappen på soklen bliver opbuktet korrekt ved lysning. Opbuk og overlap skal udføres iht. anvisninger.

...

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

...

Generelt er der konstateret skader her ca. 4½ år efter overtagelsen. Men det er forhold som pga. udførelsesfejl/konstruktionsfejl nu har medført skaderne. Er generelt i tvivl om dækning og i givet fald om dækningsomfanget.

De omtalte konstruktionsfejl er angiveligt til stede hele bygningen rundt, og der er ligeledes skader i grå-bygning, men er noteret som K1-skader i TR. Jeg mener at vi kun kan komme i dækning, på de omtalte områder, da det kun er der, følgeskaderne er synlige. Det er svært at sige om der på denne baggrund så kan være tale om nærliggende risiko for skader i øvrige dele af huset, jeg er af den overbevisning, at så ville skaderne være opstået.

Ft. har tidligere anmeldt skade vedr. fugtindtrængning i garage den 25-11-2016, skade ...25"

Af selskabets mail af 14/12 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"I forhold til indhentning af kontroltilbud, så har vores taksator gennemgået de fremsendte priser.

Skade 64580:

Ad 1 – Pris jf. tilbud 32.000 kr. + moms – OK

Ad 7 – Pris jf. tilbud 38.400 kr. + moms – OK

Ad 9 – Pris jf. tilbud 17.800 kr. – Denne pris er for 4 døre og forholdet er kun konstateret i en dør i garagen, pris reduceret til 5.950 kr. – OK

Samlet udgift på skade 64580 = 95.437,50 kr. inkl. moms"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 nævne-

værdigt 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."

Nævnet udtaler:

Bygningen er opført i 2011, og klageren overtog ejendommen den 2/8 2016. Den 27/4 2020 anmeldte han fugtskader omkring vinduer i den del af bygningen, der var opført af gule sten, og fuger, der faldt ud i vestvendte facader. Klageren rekvirerede et ingeniørfirma, som besigtigede indvendige lysninger ved vinduer og døre samt udvendige facader. Man foretog destruktive opluk i facaderne. I byggeteknisk rapport af 26/4 2021 oplyste ingeniørfirmaet flere forhold ved facaderne, og selskabet anerkendte at yde dækning til nogle af forholdene, herunder manglende fugtsikring over muråbninger og omfugning af murværk. Tvisten for nævnet drejer sig om, at selskabet alene har anerkendt dækning ved 7 muråbninger, og at selskabet har afvist at dække udbedring af forhold ved sokkelpuds, døre og vinduer.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Muråbninger og fugtspærre

Klageren ønsker, at selskabet yder dækning ved 17 muråbninger til etablering af korrekt fugtsikring og til, at puds og maling fjernes ved de indvendige lysninger, så bagvæggen kan udtørre, og at der pudses og males igen. Klageren har anført, at der er mangler ved alle 17 muråbninger, og at der er nærliggende risiko for fugtskader. Selskabet har ydet dækning ved 7 muråbninger, primært ved vestvendte vinduer og ved sydvendt garageport, hvor der er konstateret fugtskader.

Det fremgår af den byggetekniske rapport af 26/4 2021, at "1. Der er løs puds og maling indvendigt i vinduesfals og vindueskarme ... 7. Ved opluk over vindue kunne det konstateres, at

Ankenævnet for Forsikring

15.

99655

der er udført en TB rende over 3. skifte over vinduet. Der er ikke observeret yderligere fugtsikring. ... Løs puds og maling skyldes, at bagvægge og falselementer omkring muråbninger er våde, hvorved puds/spartelmasse og maling slipper underlaget. Der skal udføres korrekt fugtsikring over muråbninger – se Ad 7 nedenfor. Puds og maling skal fjernes, bagvæggen skal udtørre inden der spartles og males igen ... TB rende er sekundær fugtsikring og murpap er primær fugtsikring.

Der er ikke udført murpap og TB renden er udført i 3. skifte. TB renden er fuld af mørtelspild og vand, der trænger ind igennem skalmuren eller ind ved murkronen, ledes ikke ud af muren, men ledes ind i bygningen via vinduesfalse, der går ud i hulmuren. Der skal lukkes op over samtlige muråbninger og fugtsikringen skal udføres korrekt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet alene har ydet dækning til 7 af 17 muråbninger og med det angivne beløb

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har ydet dækning, hvor der er konstateret fugtskader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at huset er færdigopført i 2011, hvorfor nævnet lægger til grund, at fugtskader som følge af den manglende fugtsikring over muråbningerne ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Nævnet har også lagt vægt på, at fugtskaderne primært er ved vestvendte vinduer og ved sydvendt garageport, og at vest- og sydfacader er særligt udsatte for slagregn.

Sokkelpuds

Klageren ønsker dækning for afskæring af sokkelpuds. Han har anført, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er tale om gængs byggeskik, og at forholdet ikke har medført skader.

Det fremgår af den byggetekniske rapport af 26/4 2021, at "Sokkelpuds er ført helt op under det nederste teglstensskifte. Derved dannes et tæt lag uden på den nederste mørtelfuge, og indtrængende vand, der kommer gennem skalmuren eller vand der kommer ind ved murkronen, kan ikke komme ud gennem mørtelfugen nede ved soklen som tiltænkt, da sokkelpudsens sammen med murfolien danner et 'badekar'. Vandet kan derimod løbe ud til siderne ved døråbninger, da folien ikke er opbuktet – se Ad 9. Sokkelpudsens skal afskæres under 45 grader under den nederste mørtelfuge hele vejen rundt om bygningen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 17/6 2021, at det ikke er en skade, at sokkelpuds er ført op under nederste skifte i murværket, og at der er ikke konstateret skader pga. forholdet. Årsagen skyldes at der ikke er etableret glideleje ved sokkel, men murværket er fikseret gennem en stærk sokkelpuds, hvorfor forholdet er normal byggeskik og udgør ikke en skade. Skadesbegrebet er dermed ikke opfyldt.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at huset er færdigopført i 2011, hvorfor nævnet lægger til grund, at fugtskader som følge af sokkelpudsens udførelse ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Døre og vinduer med korroderede beslag og råd

Klageren ønsker dækning af vinduer og døre med henvisning til, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Selskabet har afvist at yde dækning.

Det fremgår af den byggetekniske rapport af 26/4 2021, at "Der er korrosion i beslag i vinduer/døre og påbegyndende råd i træværk. Bygningsejeren oplyser at flere låsemekanismer er

Ankenævnet for Forsikring

17.

99655

udskiftet op til flere gange. Det vurderes at skader på vinduer er en følgevirkning af manglende fugtsikring".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 17/6 2021, at "Der kunne i enkelte vinduer konstateres mørkfarvet træ i bundkarm, der er ikke tale om råd, men mindre begyndende nedbrydning. FT oplyser at han har stedvis udskiftet paskvilskinner i vinduerne pga. rust. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen skade. Forholdet har ikke været tilstede ved overtagelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen den 2/8 2016, eller at skaderne er en følge af manglende fugtsikring over muråbningerne. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt 4-5 år efter overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, og at huset er bygget uden beskyttende udhæng, og at vinduer skal vedligeholdes som følge af vejrligets påvirkninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck