

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 70.061:

XXXXXX XXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXX XXX  
XXXX XXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1  
4300 Holbæk

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/7 2003. Sagen omhandler en gammel staldbygning, der skal bygges om til beboelsesbygning. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten om staldbygningen bl.a. anført:

#### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note: Bemærkninger:

...

**B Stald**

**B 3.0 Yder- og indervægge**

3.1 Facader/gavle

K1

9

Facader har enkelte fine revner og lidt afskalning. Der er fugtaftegninger på facade mod øst.

3.6 Indv. vægge

K2

10

Vægge har fugtstigninger.

...  
**Den bygnings sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.**

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
9	B	3.1 Facader/gavle	Facader af denne type kræver vedvarende vedligeholdelse.

...  
**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Bygn.:	Kommentar:
Andet, Type:	B Kampesten, muret. Ejendommen vurderes at være udført uden fundamenter. Murværket vurderes at stå på kampesten/sylsten, som erfaringsvis er ført ca. 40-60 cm ned i jorden. Der er ikke indlagt fugtspærre over kampesten/sylsten, hvorfor der vil være fugtstigninger i vægge, som bevirker løs puds m.v."

Klageren har i skadeanmeldelse af 9/4 2006 anført:

"Hvori består skaden (Hvad er skadesramt)

Tidligere ejer har filset strandsandsmørtel over kalkede vægge uden at have afrenset for gammel kalk."

Byggefirmaet P. anførte herefter ved skrivelse af 11/5 2006 til selskabet:

"I forbindelse med renoveringen af stalden er der ændret på vindueshuller, og derved opdager vi at facaden er blevet filset over med strandsandsmørtel oven på de gamle kalkflager som ikke giver en ordentlig vedhæftning til selve murværket. Jeg foreslår at der sættes et møde i stand mellem en konsulent fra jer og undertegnede og at vi sammen besigtiger det omtalte problem. Etableringen af de nye huller i murværket har ikke nogen betydning for det påtalte problem."

Som følge heraf anførte selskabet ved skrivelse af 12/6 2006 til klageren:

"Det kan indledningsvist konstateres at det anmeldte forhold nok ikke er en håndværksmæssig korrekt løsning, men at forholdet ikke ses at være ulovligt, iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.

Det skal derfor alene vurderes om der kan siges at være tale om et forhold der nævneværdig nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Ejendommen er opført i 1877.

...  
 Som det er oplyst i tilstandsrapporten må der generelt forventes en del vedligeholdelse på den pågældende type murværk, fordi der ikke er indlagt fugtspærre i konstruktionen. Dette vil derfor være gældende uanset hvilken overfladebehandling murværket har fået.

Det at der er pudset ovenpå det eksisterende kalklag, vil alene betyde at der vil forekomme afskalninger der skal repareres, der hvor kalklaget ikke har haft tilstrækkelig vedhæftning. Reparationen vil bestå i at fjerne de områder hvor der forekommer afskalninger. Den type arbejde må i almindelighed betragtes som almindeligt vedligeholdelses arbejde, som det også ses beskrevet i tilstandsrapporten.

Da såvel kalk som mørtel er meget diffusionsåbne materialer, vil størstedelen af fugten i muren have mulighed for at fordampe, og som sådan kan der ikke, som følge af det anmeldte forhold, forventes flere afskalninger eller revnedannelser end hvad der er normalt for ejendomme af samme alder.

Da De nu har boet på ejendommen siden 1. november 2003, uden at der er konstateret skader i større omfang på ydermurene, må det konstateres at det anmeldte forhold ikke kan siges, at medføre vedligeholdelses arbejder udover det sædvanlige, og som sådan vurderes der heller ikke være tale om en skade, jf. definitionen ovenfor.

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold, da det ikke vurderes, at der er tale om et forhold, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende ejendomme fra 1877."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse og anførte ved skrivelse af 21/6 2006 til selskabet:

"Der er i forbindelse med købet af ejendommen, tegnet en ejerskifteforsikring, som for mig skulle sikre en dækning hvis der i ejendommen skulle forefindes skjulte fejl. Da vi så opdager, at den tidligere ejer har renoveret facaden ved at pudse huset over før afrensning af kalk anmeldes det til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen dækker som i selv oplyser hvis fysiske forhold der gør at det nedsætter bygningens værdi. Jeg står måske på et senere tidspunkt og vil sælge ejendommen, ved at jeg er vidende om den forkerte behandling facaden har fået, er jeg nødt til at oplyse om det og vil derved få det afslag i prisen som denne omkostning vil være. Skaden er et ikke korrekt udført renoveringsarbejde der ikke kan ses, at ejendommen er fra 1877 er sagen uvedkommende. Jeg mener ikke det er ret og rimelig at jeg som køber risikere at komme til at vedligeholde, noget som er bygningsmæssig forkert udført. Mit oplæg til at få en afklaring på dette vil være at i som forsikring sender en byggesagkyndig, der sammen med min håndværker går facaderne igennem og drager en konklusion ud fra det."

Selskabet fastholdt herefter sin afgørelse ved skrivelse af 26/7 2006 til klageren, hvorefter klageren indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagens indbringelse foretog bygningskonstruktør M.J. fra T. ApS på selskabets foranledning en besigtigelse af ejendommen. M.J. anførte som følge heraf i taksatorrapport af 26/9 2006:

### **"Konklusion**

#### **1). Afskallende puds på facader**

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse og det af FT oplyste at afskallende puds ikke afviger væsentligt i forhold til andre alderssvarende bygninger.

Facaderne vurderes at være i god alderssvarende stand, med de forventede fugtstigninger og partiel afskallende puds.

Der kan ikke konstateres nogen skade på bygningen, og det er min vurdering at afskallende facadepuds kun er af kosmetisk karakter.

Det må være forventeligt at der på en ejendom fra 1877 er afskallende puds.

Bygmester anmærker at der er slået et lille hjørne af pudset da der er stødt ind i hjørnet.

Dette ville også være sket selv om facader havde været sandblæst.

Det er korrekt at det håndværksmæssige korrekte ville have været at skrabe eller sandblæse kalken af før der blev filtset, dog er det min vurdering at den oprindelige kalk har siddet fast før overfladebehandlingen blev påbegyndt.

Facaderne ses at være malet med plastikmaling, hvilket ikke er godt på så gamle ejendomme, da der oftest ikke er anvendt sokkelpap mellem fundament og vægge.

Henset til at der er gået over 3 år siden tilstandsrapporten er udfærdiget ses facader at holde godt, og det er min vurdering at det kun er nødvendigt at foretage partiel udbedring af de afskallende flader, hvilket svarer godt overens med det i tilstandsrapporten beskrevne.

Det er min vurdering at FT er ude på at få ordnet facaderne på DBFs regning, efter at ombygningen er overstået.

FT har en forventning om at facaderne bliver sandblæst og renoveret med filts og maling."

Klageren har ved skrivelse af 22/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal revurdere sin afgørelse.

Selskabet har ved skrivelse af 16/10 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Henset til besigtigelseskonsulentens observationer, er det stadig Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke kan anerkendes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er vores opfattelse at forholdet ikke frembyder en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

På tidspunktet for besigtigelsen kunne besigtigelseskonsulenten ikke konstatere egentlige skader ved facaden. Henset til besigtigelseskonsulentens vurdering, er det selskabets opfattelse, at de partielle afskallinger er almindeligt forekommende og kan henføres som et rent kosmetisk forhold ved bygningen. Den beskikkede byggesagkyndig, har endvidere i noten anført, at denne type facade kræver vedvarende vedligeholdelse. Løbende vedligeholdelse er imidlertid ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men alene et forhold der påhviler en ejer af en ejendom.

For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningens facader adskiller sig væsentligt i forhold til andre bygninger af samme alder i almindelig god stand samt om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller der er nærliggende risiko for skade (som fortolket af Nævnet).

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført i denne periode. Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade dette henset til udtalelsen fra besigtigelseskonsulenten der har oplyst at han ikke kunne konstatere skader/nærliggende risiko for skader samt at forekomsten af afskallet puds er et rent kosmetisk forhold og uden konstruktiv betydning for bygningen.

Det er endvidere vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke rækker ud over hvad klageren kunne forvente ud fra ejendommens alder (opført i 1877), byggeskik samt anmærkningerne i tilstandsrapporten."

Som følge heraf anførte klageren ved skrivelse af 31/10 2006 til nævnet:

"Ved gennemlæsning af sagen, henvises hermed til pkt. 4, hvor besigtigelseskonsulenten vurderer, at der ikke er tale om en ulovlig eller uhensigtsmæssig udførelse, ved at påfører strandsandsmørtel oven på kalkbehandlet facade. Jeg vil derfor gerne at konsulenten vedlægger en garanti fra mørtelfirmaets side på, at denne proces er korrekt. Da jeg mener at dette må være korrekt for en videre sagsbehandling."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3. Hvilke forhold er dækket**

#### **3.1.**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### **4. Undtagelser fra dækning**

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

#### **15. Udvidet dækning**

##### 15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

##### 15.2.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet har fået forelagt en række fotos af bygningen til brug for sagens behandling.

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er nævnt, at facader har enkelte fine revner og lidt afskalning. Forholdet betegnes som en K1-skade. Endvidere er i en note i tilstandsrapporten nævnt, at facader af denne type kræver vedvarende vedligeholdelse.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at den omstændighed, at strandsandsmørtlen er påført uden på kalken, udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter. På samme måde finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

7.

70.061

Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann