

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.689:

XXXXX XXXXX
 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X
 XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
 Bysøplads 1
 4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/6 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

""Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Beboelse	Karakter:	Registrering og note:
A	1. Fundamenter/sokler 1.3 Udvendige trapper	K2	Skade på udvendig trappe med løse klinker, revnede vanger og rust i gelænder.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Bygn.:	Uddybende oplysninger:
3. Yder- og indervægge Kommentar	A Udvendig facademur er hvidtør og skønnes klar til malerbehandling."

...

Ved skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 10/10 2006 anmeldte klageren bl.a. følgende forhold:

"Følgende skader er konstateret:

1. Fugt i ydermur mod nord.
2. Ydertrappe mod nord ikke reparerbar.

...

Ad 1: Skaden opdaget i aug. I forbindelse med at maleren skal give tilbud på at male huset, som pt. står vandskuret. Og ifølge tilstandsrapport er klar til at blive malet. Maleren konstaterer at en del af murværket er så fugtskadet at det ikke kan males. Vi ved ikke hvordan skaden er opstået og heller ikke hvor omfattende den er. Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 2: Skaden er opdaget i sept. i forbindelse med at en murer skal give tilbud på reparation af trappen. Han konstaterer at der er så omfattende skader på trappen at en nyopførelse er nødvendig, da en reparation efter hans vurdering ikke er mulig. Trappen er i tilstandsrapporten angivet med en K2."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 18/10 2006. Af taksatorrapport dateret 3/11 2006 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse

...

1) Hovedtrappe

Der kan ved besigtigelsen konstateres at hovedtrappe der er muret op i fundablokke ses at være nedslidt, dårligt vedligeholdt og udtjent.

Hovedtrappen ses at være opført direkte op mod facademur.

Hovedtrappe udgør desuden nedgang til kælder.

Hovedtrappe vurderes at være oprindelig.

Klinkebeklædning på hovedtrappe kan være oprindelig.

2) Fugt i facade

Der kan ved besigtigelsen konstateres opfugtning af facaden ud for hovedtrappen.

Opfugtningen ses fra hovedtrappen og følgende trappen ca. 120 cm op.

Væggen ses at have været opfugtet og udtørret gentagne gange.

Facade er ny filtset.

Der kan ikke konstateres fugtproblemer inden døre.

Der kan ikke konstateres afskallinger af facadepuds.

...

Tilstandsrapporten

1) Hovedtrappe

Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses at anmærke at, skade på udvendig trappe med løse klinker, revnede vanger og rust i gelænder, med K2 under pkt. 1.3

Forholdet vurderes at være fuldt ud beskrevet.

2) Fugt i facade

Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses ikke at have anmærkninger til facade.

Jeg vil ikke vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke opfugtningen, da den ikke nødvendigvis har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapport.

...

Konklusion

1) Hovedtrappe

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at hovedtrappe ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Brugen af fundablokke, som var et nyt byggemateriale der fremkom kort efter 2. verdenskrig, der blev opfundet som erstatning på grund af mangel på materialer og brændstof.

Fundablokke udført af dårlige materialer udfyldt med en betonblanding uden tilstrækkelig cement, giver ingen vandtæt konstruktion.

Det kan konkluderes at der er opstigende fugt i trappen, samt at det ikke er muligt at skabe en tæt overflade, sådan at indtrængning af nedbør undgås.

Fugtophobningen fra trappen opsuges af facaden, og det ses at opfugtningen følger trappen i en højde på ca. 120 cm.

Trappen må regnes for værende udtjent den er opført af så ringe materialer at den ikke kan repareres længere, den skal udskiftes.

Udbedring af forholdet ses at omfatte nedrivning af trappe, dette gælder også trappevange til kældertrappe, samt selve kældertrappen.

Samt nyopførelse af kælder- og hovedtrappe.

2) Fugt i facade

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at fugt i facade afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Hovedtrappen vurderes at være opført direkte mod murværk, og da trappen ikke kan regnes for værende vandtæt, virker facaden som en svamp, og suger fugten, der stiger op og op-hobes i facaden.

Forholdet er beskrevet i punkt 1.

Det er min vurdering at udførelse af ny hovedtrappe løser facadeproblemet."

Ved skrivelse af 6/11 2006 afviste selskabet at dække de anmeldte skader. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 21/11 2006. Ved skrivelse af 6/3 2007 til klageren fastholdt selskabet afgørelsen.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at anerkende det anmeldte forhold vedrørende fugt i muren. Klageren har i skrivelse af 19/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi overtager d. 1. september 2006.

Da det fremgår af tilstandsrapporten, at huset er 'hvidtørt og skønnes klar til maling', sammenholdt med at byggesagkyndig H.T. telefonisk påpeger vigtigheden af, at få udført maling af ydermure snarest muligt, kontakter vi i september måned to malerfirmaer for at få udarbejdet tilbud på udvendig maling af huset. De to malerfirmaer afviser begge, uafhængigt af hinanden, at male huset, da der er fugt i ydermur mod nord. Hvilket efter deres vurdering gør det fagligt uforsvarligt at male denne. Dette er vi temmelig forundrede over, da der netop står anført i tilstandsrapporten, at huset er hvidtørt og klar til maling.

Den ene maler udtaler, at fugten i muren muligvis kan stamme fra hovedtrappen, som er fæstnet til nordmuren.

Vi kontakter derfor en murer for at få ham til at reparere trappen. Han mener imidlertid ikke, at det er en langsigtet løsning, at begynde på en reparation, da det kun vil holde nogle få år hvorefter en ny reparation vil være nødvendig. Han mener, at trappen bør udskiftes. Dette kommer meget overraskende for os, da trappen funktionsmæssigt ikke fejler noget, bortset fra enkelte løse klinker, samt at den har fået karakteren K2, hvilket ikke indikerer, at trappen er kassabel.

...

Da skaden på ydermuren altså stammer fra trappen, er situationen den, at vi har en skade, som medfører skade på andre bygningsdele, hvorfor vi mener os vildledt af tilstandsrapporten. Dels fordi den korrekte bedømmelse af trappen burde være K3 eller UN, dels fordi det er direkte forkert når der står at huset er hvidtørt og klar til maling, hvilket ikke kan have været tilfældet. Det er vores påstand, at hvis trappen havde været korrekt bedømt og vi havde været gjort opmærksom på fugtproblemerne i tilstandsrapporten, så havde vi også ladet tingene undersøge nærmere inden vi indgik handlen.

Da trappens skader ikke som sådan hindrer dens funktionalitet, er det vores påstand, at den presserende udskiftning har grund i de skader den forvolder på murværket. Hvorfor vi mener, at skaden er dækningsberettiget."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 29/5 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker at selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skader.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdene med henvisning til, at der efter selskabets opfattelse ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Vores besigtigelseskonsulent har besigtiget forholdet og oplyser på den baggrund, at ejendommen ses at være en villa fra 1947. Ejendommens facader er filset teglmur.

...

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at hovedtrappen ikke afviger fra andre ejendomme af samme alder og konstruktion. Fundablokke blev efter 2. verdenskrig opfundet som erstatning på grund af mangel på materialer og brændstof. Fundablokke - der er udført af dårlige materialer udfyldt med en betonblanding uden tilstrækkelig cement - giver, ingen vandtæt konstruktion. Det kan på baggrund af besigtigelsen konkluderes, at der er opstigende fugt i trappen samt at det ikke er muligt at skabe en tæt overflade - således at

indtrængen af nedbør undgås. Fugtphobningen fra trappen opsuges af facaden og det ses at opfugtningen følger trappen i en højde af 120 cm. Trappen er ifølge besigtigelseskonsulenten udtjent, da den er udført i så ringe materialer, at den ikke længere kan repareres men skal udskiftes.

Det er endvidere besigtigelseskonsulentens vurdering at forholdet omkring opfugtningen i ydermuren kan henføres til hovedtrappens tilstand og at opfugtningen vil forsvinde med tiden, når hovedtrappen enten er blevet repareret eller udskiftet.

Det er på baggrund af sagens oplysninger Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

...

Det er selskabets opfattelse, at klager i forbindelse med købet - med tilstandsrapportens bemærkninger - fik oplysninger om at der var forhold omkring trappen som skulle udbedres. Det fremgår endvidere på side 3 i tillæg til tilstandsrapport, at den bygnings sagkyndige ikke havde prisfastsat reparationerne på ejendommen, idet de enten skulle udføres i forbindelse med almindelig vedligeholdelse, eller fordi bygningsdelen forventeligt havde en kort restlevetid og at omkostningerne derfor ikke ville stå i forhold med en udskiftning.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at hovedtrappens tilstand var anmærket i tilstandsrapporten og der blev ved besigtigelsen ikke konstateret forhold som underbygger, at hovedtrappen havde en tilstand, som var værre end den som er anmærket i tilstandsrapporten og som i øvrigt ligger ud over hvad der konstruktivt kan forventes af en trappekonstruktion fra 1947.

3. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdene afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og stand. Dette sammenholdt med de oplysninger der er i tilstandsrapporten rækker de anmeldte forhold ikke ud over hvad klager kan forvente af en ejendom fra 1947.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i skrivelse af 13/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Desuden indeholder Dansk Boligforsikring, A/S 's svar ingen kommentarer til det, der er vores egentlige anke, nemlig at vi føler os vildledt af tilstandsrapporten, som beskriver husets ydermure, som '*hvidtørre og klar til maling*'. Essensen af det hele er netop, at huset ikke kan males på grund af fugten fra trappen.

Som tidligere skrevet er trappen ikke som sådan ubrugelig, men en forhindring for at vi kan få huset malet, da fugten i ydermuren først forsvinder i det øjeblik trappen bliver fornyet. Hvilket også er beskrevet Dansk Boligforsikring, A/S's svar til Ankenævnet.

Jeg kan desuden oplyse, at det ifølge den lokale murermester, W.T. ikke er korrekt, når Dansk Boligforsikring A/S konkluderer, at der her er tale om den oprindelige trappe. Den oprindelige trappe var opført i mursten, og den eksisterende trappe i Fundablokke er opført senere. Hvorfor vi ikke mener, at Dansk Boligforsikring A/S's argument for et afslag er holdbart."

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, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Selskabets taksator har ved en besigtigelse foretaget 4 måneder efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten karakteriseret trappen som udtjent, hvilket nævnet herefter som ubestridt lægger til grund. Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten have anført, at trappen havde udtjent sin levetid, idet en køber ellers med rette kan antage, at trappen kan repareres. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dækket 20 % af genopførelsesomkostningerne til en ny trappe med fradrag af sædvanlig selvrisiko.

Forholdet ved muren udgør efter nævnets opfattelse en dækningsberettigende skade, men nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at dække dette forhold, før det har vist sig, om en ny trappe vil stoppe fugtophobningen i væggen.

7.

71.689

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dækket 20 % af omkostningerne ved opførelsen af ny trappe med fradrag af selvrisko.

Klagen vedrørende fugt i muren kan ikke afgøres for tiden.

Marianne Højgaard Pedersen