

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 75.286:

XXXX XXXXX XXXX
XXXXXXXXXXXX XXXX XX
XXXX XXXXXXXX

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til muroverliggere.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1904. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/1 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Hovedhus fremtræder overordnet i rimelig god tilstand - alderen taget i betragtning. Huset bærer præg af flere ombygninger, ændringer og renoveringer samt af sin alder med lidt skævheder i gulve, vægge og lofter m. v.

Garage/udhus og overdækket terrasse fremtræder i nogenlunde tilstand.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse - tilbygning 3. Yder- og indervægge 3.2 Beklædninger	K2	Udvendige indfatning omkring de fleste vinduesåbninger mangler. Der er tynde finérplader som udvendige lysningspaneler.

		Hjørnesamlinger stedvis ikke helt tætte. Note: Konstruktionen er ikke hensigtsmæssig med den tynde lysningsbeklædning.
4. Vinduer og døre		
4.2 Vinduer	K2	I soveværelse tagetage har vindue råd-/svampeangreb i nederste ramme.
	K1	Enkelte vinduer kan ikke umiddelbart åbnes.
	K1	Inddækning under tagvindue øst har dyb 'rende', hvori regnvand kan samles. Note: Tagvinduet er monteret lavt i tagflade.
4.4 Sålbenke	K1	Sålbenke af finérplade er ikke monteret under vindueskarme, tilfugning mellem plade og vindue er sårbar."

Af købsaftalen fremgår, at klageren ved handlen modtog et kontant afslag i købesummen på 260.000 kr.

Den 28/7 2008 anmeldte klageren, at han ved isætning af nye vinduer havde konstateret, at der manglede muroverligger. Det fremgik bl.a. af anmeldelsen til selskabet:

"Punkt B: ved isætning af nye vinduer har vi observeret manglende muroverligger. Her er tale om 6 vinduer i stueplan. Jeg er i tvivl om der mangler overligger ved 2 døre og 1 vindue, også i stueplan. På 1. sal er der ovenover vinduerne også udført samme 'pladder puds' som i stueplan, så der mangler højst sandsynligt også overligger. Dækkes det af ejerskifte forsikringen?"

De anmeldte forhold blev den 6/10 2008 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af besigtigelsesrapporten fremgik bl.a.:

"Indledende bemærkninger:

Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen er under renovering. Facader fremstår nypudset, ligeledes er der isat nye vinduer.

Anmeldte forhold:

Ved isætning af nye vinduer, har vi observeret manglende muroverligger. Se anmeldelse.

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Ved besigtigelsen kan det konstateres at anmeldte forhold er udbedret. Se billede 1 - 4
Besigtigelsen tager derfor udgangspunkt i det af FT udleverede billedmateriale. Billede 5 - 22, ligeledes billeder fra tidligere besigtigelse 11.01.2008.

Gavl:

Der kan ikke konstateres skader/revner i murværk over vinduer. Se billede 5 - 6.

Vinduesåbninger ses på tidspunkt at være ændret. Tidligere har vinduesåbninger været placeret højere oppe i gavl ligeledes at have været smallere, de 'gamle' murede stik ses højere oppe (7 skifter over nuværende). Se billeder 7 - 11.

Facade terrasseside:

Over Vinduesåbninger ses murede stik, formentligt oprindelige.

Se billede 12 - 20.

Der ses et sammenfald i det murede stik over vindue - 2. vindue venstre for havedør. Se billede 14.

Døråbning ses på et tidspunkt at være gjort smallere, ligeledes højere. Der ses at være imuret en Y2 sten - h. side. Døråbning har i dag en bredde af ca. 4 sten, svarende til en lille meter. I h. side, ses lidt af det oprindelige stik. Der ses at være støbt - formentligt beton ind over døråbning. Der ses stadig at være en svag hældning ud til siderne. Se billede 21 - 22.

Konklusion**Ang. vinduer i facade/terrasseside:**

Her ses der at være udført murede stik over vinduesåbninger. Det skal bemærkes at der ved besigtigelse d. 11.01.08 i anden anledning blev taget et antal billeder af facade. Ud fra disse billeder kan det konstateres at FT efterfølgende, har udskiftet vinduer/dør. Ligeledes kan det konstateres at der på dette tidspunkt, ikke ses at være skader/revner, der kan tilskrives manglende muroverligger.

Se billede 1 - 2, 11.01.2008

Det sammenfald man ser i det murede stik over 2. vindue venstre for havedør, ses også ved tidligere besigtigelse (billede 2 - 11.01.2008) Det må derfor konkluderes at man på tidspunkt, har foretaget reparation af denne ved at fuge efter med mørtel. Man har ikke foretaget ommuring, sætning har fået lov at blive. Dette er ganske almindeligt, ses på mange ældre ejendomme, har ingen konstruktiv betydning.

Ang. døråbning, samt 2 vinduer i gavl:

Der er her (tidspunkt uvist) foretaget ændringer af dør/vinduesåbninger. Der kan ikke konstateres skader over muråbninger.

Op igennem tiden har man anvendt forskellige metoder til muroverligger.

Der er/var flere måder at udføre dette på:

- Murede stik (mange måder at udføre dette på) er anvendt i flere 100 år, bruges også i dag.
- Mure henover vinduesramme, vinduesramme var bærende - man anvendte en kraftig ramme. (dette var meget almindeligt for ca. 50 år siden).
- Ståltegl, færdige overligger. Tidligere - før stålteglet blev normalt - klarede mureren sig ved at mure første skifte over døren op i beton. Derpå lagde han to længder 5 mm rundjern og så opmuring af yderligere tre murskifter i beton (1 del cement til 3 dele grus).

Sandsynligvis har man valgt at gøre dør og vinduesramme bærende da man på et tidspunkt har ændret åbninger. Tidligere var dette ganske almindeligt, ses mange steder.

Jeg vurderer at murværk over dør fint kan bære, åbning er ca. 4 sten i bredden (mindre end 1 m), der er ca. 20 skifter over, man har bevaret en svag hældning i siderne (murværk står stadig i spænd).

I Gavl skal murværk stort set kun bære sig selv. Murværket her, er ikke belastet. (Facader er mere belastet, facader bærer tagkonstruktion).

Jeg vurderer anmeldte forhold er lovligt. Tidligere var der ikke regler på området, den enkelte håndværker vurderede ud fra erfaring metode. Ved udskiftning af vinduer i ældre huse, kan det være nødvendigt at forstærke murværk evt. med ståltegl (hvis vinduer har været bærende), da rammer i nye vinduer ikke nødvendigvis, er kraftige nok til at bære murværk."

Selskabet fremsendte den 18/11 2008 et brev til klageren, hvor det bl.a. fremgik:

"Jeg skal herved vende tilbage til Deres skadesager vedrørende manglende muroverliggerer.

De anmeldte forhold har været besigtiget af besigtigelseskonsulent H.S. Til brug for vurderingen af forholdene er der desuden fremsendt en række billeder. Ved besigtigelsen var husets udvendige murværk nyrenoveret bl.a. med nye muroverliggerer flere steder.

Konsulenten oplyser, at det fremgår af billederne, at der over alle vinduer er (har været) etableret murede stik således, som det var sædvanligt i 1904 hvor ejendommen blev opført. De murede stik ses flere steder at være i dårlig stand, hvilket dels må tilskrives murværkets alder, og dels at ejendommen har været beklædt med træ, hvorfor revner i murværket ikke er blevet vedligeholdt.

Besigtigelseskonsulenten oplyser at revner m.m. i de murede stik er helt sædvanligt forekommende, og uden konstruktiv betydning for huset. Udbedringen af revnerne i murværket anses at høre ind under sædvanligt vedligehold.

...

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke tilbyde at dække de anmeldte forhold, da det ikke anses sandsynliggjort, at der er tale om skader eller ulovlige forhold."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han ved brev af 19/11 2008 meddelte selskabet. Klageren har i skrivelsen til selskabet bl.a. anført:

"Da jeg før har haft besøg af besigtigelses konsulent H.S., kender jeg til DBF's fortolkninger/ fordrejninger af oplysningerne. Ud over jeg ikke kan finde sammenhæng med hvad H. fortalte mig ved besigtigelsen og hvad De skriver mig, er det tydeligt H. ikke er objektiv, da han tilsyneladende arbejder en del for jer (hvilket han også oplyser).

Som De også skriver, har huset været beklædt med træ, i en kortere periode på 5-6 år, udført af tidligere ejer. Derfor er denne fejl/ skade/ manglende vedligeholdelse været skjult, og når den kommer frem i dagens lys, bør ejerskifteforsikringen også dække udbedringen.

Jeres påstand om murhul på et spænd/ lysning mere end 120 cm, ikke har konstruktiv betydning for huset er igen i strid med oplysninger fra H. H. oplyste murhuller kan 'stå frit' uden afstivning op til 100 cm (hvilket med garanti også er lige i overkanten, hvis man spørger andre byggesagkyndige,). Ankenævnet for forsikring har bl.a. i flere tilfælde afsagt kendelser til

klagers fordel, hvor murhul er under 100 cm. Yderligere vil både vinduer og sålbænke tage skade ved sammenstyrtning af murværk, samt i så store revner vil vand trænge ind og skade andre bygningsdele.

Hvis De ikke inden 3 uger ændrer Deres holdning, til at DBF tager ansvar og dækker ovenstående anmeldte forhold, sendes sagen til Ankenævnet for forsikring."

Selskabet besvarede klagerens brev den 8/12 2008. Af brevet fremgik bl.a.:

"Jeg skal præcisere, at afvisningen af dækning vedrørende overliggerne er begrundet i, at de konstaterede forhold alene vurderes, at skulle tilskrives ejendommens alder og almindelige nedslidning. Der er derfor ikke tale om skader jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der ses at være udført murede stik over de fleste vinduer og døre, og disse vurderes ikke at være i dårligere stand end hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder.

Ejendommens murværk er, i forbindelse med omfattende renoveringsarbejder, blevet blotlagt idet træbeklædningen er fjernet og murene er blevet sandblæst.

Ejendommen er fra 1904 og på det tidspunkt blev der typisk anvendt meget lidt (eller slet ingen) cement i mørtlen. Det er derfor helt sædvanligt, at fugerne med tiden bliver porøse hvilket medfører, at en sandblæsning vil fjerne forholdsvis store mængder gammel mørtel. Derved vil selv mindre sætningsrevner m.m. typisk fremstå meget tydeligt efter en sandblæsning.

Der er dog ikke noget der tyder på, at de gamle stik har været fejlkonstruerede eller, at de revner som kunne konstateres, går ud over hvad der - henset til ejendommens alder og konstruktion - er sædvanligt. På den baggrund kan Dansk Boligforsikring A/S ikke tilbyde at dække renoveringen af det gamle murværk.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder afgørelsen af 18. november 2008."

Ved skrivelse af 16/12 2008 blev sagen indbragt for nævnet af klageren. Klageren har i skrivelsen til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse nr. 2 af 8. december 2008. Dansk Boligforsikring bliver i nedenstående nævnt som DBF.

Jeg har vedlagt bilag i sagen i kronologisk orden, håber det giver jer et godt overblik. Vedlagt er også en CD-rom med billeder af facader/ murstik før udførelse (er ikke nævnt under bilag)

DBF benytter byggesagkyndige, som ikke kan vurderes objektive og samtidig træffer DBF afgørelser på opdigtede udtalelser fra byggesagkyndig, som ikke passer overens med virkeligheden og udtalelser ved besigtigelse.

Bl.a. skriver DBF i brevet af 8. december 2008, vores facade er afrenset med sandblæsning, hvilket er usandt. Gammel mørtel er afrenset med håndkraft, hammer/ mejsel.

En anden vinkel på sagen. Er det ikke en skjult skade, når huset var beklædt med brædder ved køb."

Selskabet har ved skrivelse af 22/1 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det bemærkes, at klager tidligere har klaget over Dansk Boligforsikring A/S, jf. Ankenævnets sag nr. 72714.

Det fremgår ikke klart af klagen hvad klager ønsker at opnå, men da der henvises til Dansk Boligforsikring A/S' brev af 8. december 2008, må det antages, at klagen alene vedrører spørgsmålet om dækning vedrørende muroverliggerne jf. klagers brev af 28. juli 2008 (klagers bilag ...).

Klager erkendte det anmeldte forhold i forbindelse med renoveringsarbejder omfattende udskiftning af vinduer og afrensning/oppudsning af facaden. Forholdet var udbedret da Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen, og selskabets afgørelse er derfor baseret på klagers billeder samt på tidligere besigtigelser af ejendommen.

Besigtigelseskonsulentens rapport vedlægges som bilag ... Som det fremgår af rapporten er der ikke konstateret nogen skader (revner) på ejendommen som følge af de anmeldte forhold. Billeder optaget under en tidligere besigtigelse fremlægges som bilag ... Billederne viser ejendommen som den så ud på overtagelsestidspunktet og umiddelbart efter, at klager havde fjernet træbeklædningen.

Vedrørende vinduerne fremgår det af klagers billeder, at de oprindelige stik er bevaret over samtlige vinduer i facaden. Et enkelt stik har sat sig og er på et tidspunkt blevet repareret. Der ses således en nedbøjning i stikket, som dog ikke vurderes at have nogen betydning for stikkets funktion. Således ses stikket med nedbøjning at fremstå uforandret efter, at vinduet er udtaget og efter, at et nyt vindue er monteret.

Med hensyn til døren i facaden ses det at døren på et tidspunkt er blevet udskiftet til en højere og smallere dør. Stikket ses delvist bevaret - muligvis erstattet med en beton bjælke. Tilsvarende ses vinduerne i gavlen på et tidspunkt at være blevet udskiftet. Det kan konstateres at de gamle stik er bevarede, men at de er placeret lidt højere end de nuværende vindueshuller.

Det er ikke muligt at sige noget præcist om hvornår ombygningen er foretaget. At dømme efter stilen er der sandsynligvis tale om vinduer fra 50'erne eller 60'erne.

Konsulenten konkluderer, at de oprindelige stik fortsat opfylder deres funktion, og ikke afviger fra hvad der er sædvanligt for murværk der er over 100 år gammelt. Med hensyn til dør i facade og vinduer i gavl, vurderes konstruktionerne at være udført både lovligt og forsvarligt.

På baggrund af konsulentens vurderinger har Dansk Boligforsikring A/S afvist at dække de anmeldte forhold (afgørelser fremlagt af klager som bilag ... og ...). Det har ikke været muligt at konstatere nogen skader på ejendommens murværk, og det er ikke fra klagers side sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nærliggende risiko for skade.

At man i forbindelse med en omfattende renovering af en over 100 år gammel ejendom kan være nødt til at udskifte ældre nedslidte bygningsdele er helt sædvanligt og ikke forhold som vedrører ejerskifteforsikringen.

Vedrørende klagers bemærkning omkring afrensningen af facaden, oplyser konsulenten at det formentligt er korrekt at muren er afrenset ved brug af hammer og mejsel og ikke ved sandblæsning. Konsulenten har ikke tillagt afrensningemetoden nogen betydning. En afrensning af pudslaget vil således altid - uanset afrensningemetoden - medføre at gamle revner og reparationer kommer til syne, ligesom afhugningen af pudslaget også vil medføre at en betydelig del af den gamle porøse mørtel vil blive fjernet - dette fremgår også tydeligt af de fremsendte billeder.

Oplysningen om sandblæsningen, som fremgår af Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse, er alene skadebehandlerens egen konklusion, baseret på det fremsendte billedmateriale. Om ejendommen er sandblæst eller afrenset på anden måde er uden betydning for afgørelsens resultat.

Konklusion

Klager har ikke påvist nogen skader på ejendommen, og det er ikke sandsynliggjort, at der skulle have været nærliggende risiko for skade som følge af de anmeldte forhold. Der er desuden heller ikke påvist ulovlige bygningsindretninger, som ville skulle dækkes under den udvidede ejerskifte forsikring. Klagen bør derfor afvises."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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.

...

Anmeldelse af skaden

...

Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt skriftligt samtykke."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit om bygningskonstruktioner - oplysning til ejerskifteforsikring - at ydervægge består af nyere træbeklædning - formentlig på murværk. Det fremgår endvidere af sagen, at forholdet blev opdaget i forbindelse med reovering af murværket. Under disse omstændigheder finder nævnet, at det forhold, at der bag beklædningen befinder sig murværk ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Når det således kan lægges til grund, at klageren måtte regne med, at der bag beklædningen befandt sig murværk og muligvis puds, er spørgsmålet, om murværket er ringere end klageren ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at antage. Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren kunnet se, at ejendommen var fra 1904. Når en tidligere ejer af huset har valgt at opsætte brædebeklædning som yderste klimaskærm, er der efter nævnets opfattelse ikke grundlag for at antage, at sådan brædebeklædning er opsat på lydefri facader og gavle. At der i murværket og pudslaget er revner, er således efter nævnets opfattelse at forvente.

At der ikke findes overliggere i murværk over døre og vinduer kan ikke anses for en skade, da man ikke på opførelsestidspunktet anvendte en sådan fremgangsmåde.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.