

Den 27. juni 2011 blev i sag nr. 79.043:

XXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for rust i jernrør i den forsikrede ejendoms karnap.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1927. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/4 2004. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren anmeldte den 8/12 2009 til selskabet, at der i forbindelse med montering af nye vinduer i karnappen var konstateret erodering af karnappens bærende jernbånd.

Selskabet afviste ved brev af 10/12 2009 at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og ønskede en ny vurdering af forholdet.

Selskabet besigtigede ejendommen den 5/1 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Man er ved at få skiftet vinduer i ejendommen. Det er sådan en buet karnap med en lille balkon op over. Der er tydelig afmærkninger i loftet i selve herreværelset, der hvor karnappen sidder på, efter vandgennemtrængninger.

Hun siger, at de ikke har fået noget vand ned. Men jeg har svært ved at bedømme, om det er de gamle skjolder. De har haft ejendommen siden oktober 2004 og har de haft malet?

Men jernet står blottet der, og vinduerne er bare sat op. Karnappen/balkonen bæres af nogle søjler. Nogle almindelige jernrør /damprør. Som sagt er den buet. Så ligger der et jern, som holder murstenene i den bue rundt, og så der er nogle flanger på de jernrør/damprør, som det hele hænger sammen med.

Det er helt korrekt, at der er en stærk korrosion af jernet deroppe.

Men kigger man på jernet og loftet, og som tingene er, så er der ikke noget mærkeligt i det og/eller tilstanden af dem, er ikke dårligere end andre.

Forsikringstager fremviser et billede af havestue, hvor der også er en stor terrasse op over, og der er jernet meget pænere. Men på billedet kan man se, at det hønsenet som sidder der, det er et meget nyere hønsenet, der er ikke nogen korrosion i det overhovedet. Så på et tidspunkt for en 10-15 år siden vil jeg tro, at man har været inde og skifte noget jern der. Det kunne det i hvert fald godt tyde på.

Men det andet det er som forventeligt. Jeg synes ikke, at der er noget alarmerende i det. Hvis man skal ind og se på, at det er jern, som er over 80 år gammelt, og har stået der, og det står foran en karnap, hvor det er mere udsat.

Vi har ikke nogen anmærkninger i TR på det.

Er det noget, som vi skal ind i, så skal der ligge en kraftig aldersnedskrivning, ellers ville jeg faktisk vælge at afvise, grundet at det er en gængs konstruktion, og det er forventeligt, og det adskiller sig ikke fra andre bygningsdele af sammen alder."

I selskabets notat af 5/2 2010 om telefonsamtale med besigtigelseskonsulenten hedder det bl.a.:

"Har talt med ... [besigtigelseskonsulent] - kigget fotos fra besigtigelsen samtidig.

...[besigtigelseskonsulent] oplyser supplerende til sin besigtigelsesrapport:

Jernet er korroderet fordi det ikke er rustbeskyttet (helt sædvanligt) og formentlig fordi, der er kommet fugt ind. Karnappen er lige under tagterrassen. Den konstruktion (flad, beton) kræ-

ver meget høj vedligeholdelse, fra tid til anden kan utætheder opstå, hvor der kommer vand ind i den underliggende konstruktion. Se fotos af fugtattegninger i loftet lige under altanen.

Almindelig kondens / kuldebro kan også medføre korrosion af jernet.

Der er ingen udskydninger i murværket som følge af at jernet er korroderet. I de 'klassiske' sager med ikke-korrosionsbeskyttede jernoverliggerer, ser man hvordan jernet skubber puds og murværk ud. Det er slet ikke sket her.

Der er intet, der tyder på, at jernet ikke kan holde. Der er meget begrænset vægt på, da stolperne bærer den største vægt - flankerne bærer kun i buen mellem stolperne. Man behøver ikke at udskifte dem - det er kun fordi man er inde og skifte vinduer, at man ser rusten og måske bliver 'forskrækket'. På et tidspunkt skal de måske udskiftes, hvis rusten gennemtærer jernet, det er det ikke nu. De kan holde i mange år uden problemer."

Selskabet afviste ved brev af 5/2 2010 at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af bilag til klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 16/9 2010, fremgår bl.a.:

"Under udskiftning af vinduer i karnap den 8/12 2009, opdages gennemtæret bærende bånd, og rustne damprør.

Der har ikke været anmærkninger i tilstandsrapport, eller problemer med indtrængen af vand.

...

Rapporten fra Bygningssagkyndig der underskriver sig ..., uden nogen formel titel eller firma-tilknytning, betvivler vores udsagn om, at der ikke har været problemer med indtrængen af vand.

At korrosionen er som forventeligt for husets alder.

Endvidere at hvis skaden skal anerkendes skal der være med aldersnedskrivning. Jeg mener ikke at den bygningssagkyndige i sin rapport fremstår uvildig.

Endvidere mener jeg heller ikke, det er forventeligt at jernet er korroderet, når der ikke har været problemer med indtrængen af vand.

Jeg mener, at korrosionen har været tilstede da vi overtog huset, og derfor skal være dækket af ejerskifteforsikringen.

Punkt 2. Forventning til forsikringsselskabet

Jeg har en forventning om, at forsikringen dækker omkostninger til udskiftning af bærende jernbånd, damprør og medfølgende reparationsarbejde."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 11/10 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Besigtigelseskonsulenten har bekræftet, at flankerne er rustne. Han vurderer ikke, der er nogen fare for konstruktive svigt som følge af rustangrebene. Konstruktionen er den oprindelige fra 1927 (83 år gammel) og helt sædvanlig. Man rustbeskyttede ikke i 1927 - det skete først langt senere. Han mener, at konstruktionen på et (eller flere) tidspunkter gennem de 83 år har været udsat for vandindtrængen, hvilket har medført at jernet er begyndt at ruste. Kondens kan også medføre korrosion af indbygget jern.

Der er ingen tegn på skader (ingen udskudt murværk, ingen revner el. lignende). Forholdet er alene blevet 'opdaget' ved at man har skiftet vinduer, så jernflanker og søjler er blevet blotlagt. Rustangrebene har ingen konstruktiv betydning, bæreevnen af både søjler og flanker er intakt, flankerne er udsat for begrænset vægtbelastning. Konsulenten mener ikke, det er nødvendigt at udskifte jernet, der efter hans opfattelse kan holde i flere år endnu uden problemer. Han oplyser, at jernet ikke ser anderledes ud end man vil finde i tilsvarende konstruktioner.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en forsikringsdækket skade.

Konstruktionen er helt sædvanlig. Der var på overtagelsestidspunktet d. 1. november 2004 ingen aktuelle skader. Ved blotlæggelsen af konstruktionen 5 år efter overtagelsen er der fortsat ingen tegn på aktuelle skader - ingen fare for konstruktive svigt som følge af rustangrebene. Da konstruktionen er helt sædvanlig og over 83 år ikke har manifesteret sig i aktuelle skader, har der ikke på overtagelsestidspunktet for mere end 5 år siden, været nærliggende risiko for skade, som defineret i skadebegrebet.

Hvis de ikke-korrosions beskyttede søjler og flanker på et tidspunkt - nu eller i fremtiden - ønskes udskiftet, er dette en renovering / udskiftning, som henhører under ejerens egen vedligeholdelse. Ejerskifteforsikringen skal alene dække aktuelle skader på overtagelsestidspunktet - eller fejl ved ejendommen, som på overtagelsestidspunktet giver nærliggende risiko for skade.

3. Konklusion

Der er ingen fejl ved konstruktionen. På overtagelsestidspunktet i 2004 havde den eksisteret uden problemer i 77 år. Ved selskabets besigtigelse i 2010, dvs. 83 år efter opførelsen, fungerer den stadig uden risiko for brud eller svigt. Klager har ikke sandsynliggjort, at rustangrebene på søjler og flanker på overtagelsestidspunktet i 2004 medførte nærliggende risiko for skade og at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til andre tilsvarende ejendomme af tilsvarende alder og konstruktion."

Hertil har klageren i brev af 1/11 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Besigtigelseskonsulenten Tømrermester ... vurderer at der ikke er fare for konstruktive svigt som følge af rustangrebene.

Tømrermester ..., ... Byg og Montage APS er ikke enig i denne vurdering. Han mener at det er en betydelig risiko for at konstruktionen svigter, hvis den ikke udskiftes snarest.

At Konsulenten mener at jernet kan holde flere år endnu, undskylder ikke at det er en betydelig skade, der har været tilstede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Der har ikke været problemer med fugtindtrængning svt karnappen, og jernet kunne derfor ikke forudsiges at være angrebet. Jernet har overalt været dækket af murværk, og det burde derfor selvom det er 77 år gammelt, have fremstået i en betydelig bedre tilstand.

Jeg mener ikke at besigtigelseskonsulenten er uvildig. Denne påstand fremfører jeg ud fra ordlyden i hans rapport til Dansk Boligforsikring. Jeg mener derfor, at hvis der træffes en afgørelse der går mod mine argumenter, kan denne først ske efter ejendommen/skaden er besigtiget af en af ankenævnet udpeget sagkyndig."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 16/11 2010 til nævnet.

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.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt de i sagen fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

6.

79.043

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller giver nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen