

Den 30. december 2013 blev i sag nr. 84.392:

XXXXXXX XX XXXX XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX X  
XXXX XXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1  
4300 Holbæk

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække udgiften til udskiftning af rustne jerndrage-re/vinduesoverliggerne, der har medført skader på gavlmur.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1936, blev overtaget af klagerne den 15/12 2012. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 14/11 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

### Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A Beboelse  
A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge  
2.1 Facader/gavle

Karakter:

K2

Registrering og note:

...  
Trappeformede murværksrevner mest udtalt over vinduerne ved gavl mod øst og vest samt nordøstligt hjørne ud for køkken.

...

### Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

2.

84.392

**K1:** Mindre alvorlige skader

**K2:** Alvorlige skader

**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Den 3/1 2013 modtog selskabet en skadeanmeldelse fra klagerne. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget (dato):**

Ved gennemgang af huset

...

**Hvordan blev skaden opdaget:**

Det drejer sig om en revne i endegavlen mod øst. Den er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Da vi havde vores murer ude for at kigge på noget andet opdagede han revnen og sagde at den er meget alvorlig, der skal laves NU for at undgå at hele muren skal tages ned og bygges op igen. Hele muren er ved at skride.

Det var i går (2. januar 2013) vores murer så revnen og allerede i dag kommer de og sætter stillads op og går igang. Han har taget folk fra en anden opgave, da revnen i gavlen er meget alvorlig.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt):**

Den er en alvorlig revne i endegavl mod øst, som betyder at muren kan slippe helt og vil skulle bygges op igen."

Sammen med skadeanmeldelsen modtog selskabet et tilbud på udbedring af gavlrevnerne. Det fremgår af tilbuddet, der er udfærdiget af klagernes murer den 2/1 2013, at revnerne kan udbedres for i alt 17.750 kr. ekskl. moms, dvs. 22.187,50 kr. inkl. moms. Tilbuddet inkluderer bl.a. opsætning af stillads, udkradsning af fuger og fugning.

Senere samme dag sendte klagerne en mail til selskabet vedhæftet tilbud på udbedring af jerndip.

Af klagernes mail af 3/1 2013 til selskabet fremgår:

"Jeg ringede i dag (torsdag eftermiddag) angående at mureren havde opdaget at fejlen ved gavlen var noget større end først antaget. Vi aftalte at I ville kontakte mig i morgen formiddag, hvis I kunne få en vurderingsmand ud hurtigt. Jeg ser frem til at høre fra jer. Forinden får I lige det tilbud på udbedring vi har modtaget her til aften samt billedokumentation fra vores murer (sendes i separat mail). Han skriver også at I meget gerne må kontakte ham direkte hvis I har spørgsmål eller andet.

Jeg glæder mig til at høre fra jer."

Af det vedhæftede tilbud, der er udfærdiget af klagernes murer den 3/1 2013, fremgår bl.a.:

3.

84.392

## "Vedr.: Jerndip over vinduer

I forbindelse med renovering, af sætningsrevner på østvendt gavl, blev jeg opmærksom på at 2 skifter over alle 3 vinduer var ved at falde ned.

Dette blev undersøgt nærmere for at finde årsagen, ved at tage sten ud så den bagvedliggende jerndip derved blev synlig/blotlagt.

Disse er hårdt angrebet af rust og dette er årsagen til at stenene bliver 'trykket' ud af rusten fra jernet.

Løsningen er at vi skifter alle 3 jern ud med enten ståltegl eller nye jerndips. Det kan ikke betale sig at renovere de eksisterende da de er meget medtaget.

Jeg tillader mig hermed at afgive et tilbud på at udbedre ovenstående.

Tilbuddet er afgivet efter gennemgang på stedet d. 2 januar 2013.

*Tilbuddet forudsætter at vi kan gå i gang straks da i derved spare udgiften til stillads og vejret er med os det næste stykke tid.*

## Tilbuddet indeholder for alle tre vinduer:

- Opsætning af afstivning.
- Nedtagning af mursten og jern dip.
- Oplægning af ny jerndip eller ståltegl.
- Fuge, mure og pudsearbejde i forbindelse med ovenstående, både ude og inde.
- Bortkørsel affald.

---

Pris for ALLE TRE VINDUER ekskl. moms	22.550,00 kr. [28.187,50 kr. inkl. moms]
---------------------------------------	--

---

Den 14/1 2013 modtog selskabet fra klagerne en mail vedhæftet fakturaer dateret 4/1 og 10/1 2013 fra murer. Af klagerens mail fremgår:

"Nu er skaden udbedret og vi fremsender sidste regning til refusion.

Samlet kr 50.375,- (22.187,5+28.187,5)

Minus selvrisko på kr 5.000, I alt til refusion kr. 45.375,-

Pengene bedes sættes ind på konto: ... i [bank].

Vi har stadig resterne af de rustne jern dip stænger stående hvis I ønsker at se dem som bevis på skadens omfang. Tilsvarende har vi yderligere billedokumentation.

Endvidere har vores murer tilbudt at bidrage med hvad der måtte være relevant.

Venligst bekræft modtagelsen af denne mail samt hvornår vi kan forvente at pengene er på vores konto."

Selskabet meddelte klagerne sin afgørelse ved brev af 16/1 2013, hvoraf fremgår:

"Jeg har modtaget jeres anmeldelse af revne i endegavl mod øst.

I tilstandsrapporten er der, som I oplyser, anmærket, at der er trappeformede revner og det især er over vinduerne i de to gavle. Det er anmærket som *alvorlige skader*. Det betyder, at bygningsdelen vil svigte indenfor overskuelig tid - se side 8 i tilstandsrapporten.

4.

84.392

Den bygnings sagkyndige anmærker symptomerne - revnerne - men det er ikke altid muligt for ham at vurdere eller fastlægge årsagen. Med anmærkningen er det min vurdering, at I har haft lejlighed til at undersøge revnerne.

Jeres håndværker oplyser, at det er rustent jern over vinder, som har skudt murstenen ud.

Det er ikke usædvanligt, at jernoverliggerne med tiden rustner, da man ikke tidligere anvendte jern, der var rustbeskyttet. Vand vil med tiden trænge ind til jernet igennem revner, som altid vil komme i ældre murværk. Dermed vil de rustne. Det er derfor ikke en fejl i konstruktionen, som er årsag til revnerne eller de rustne jern, men en almindelig kendt problematik på ældre ejendomme med ældre jernoverliggerne over vinduer. Der er tale om en naturlig og uundgåelig nedbrydningsproces som følge af en sædvanlig konstruktionsmåde på husets opførelsestidspunkt i 1936.

De rustne overliggerne afviger derfor ikke væsentligt fra andre ejendomme af samme alder, konstruktion og stand. Jeg finder det ikke sandsynligt, at der er nogen skader i ejerskifteforsikringens forstand, udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten.

Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de klagede over denne ved mail af 23/1 2013. Af et vedhæftet klagebrev fremgår:

"Vi har modtaget jeres afgørelse den 16. januar 2013 og klager hermed over afgørelsen.

For kort at skitsere forløbet fra vores side noterede vi os i tilstandsrapporten ved hushandlen, at der var en anmærkning på østvendt gavl med anmærkning K2 og kommentaren 'trappeformede murværksrevner'. Derfor konsulterede vi vores murer og aftalte, at dette skulle udbedres efter overtagelsen.

Da vores murer efterfølgende så huset konstaterede han, at hele gavlen var ved at falde fra hinanden og det hele var ved at skride.

Da det var murerens og vores opfattelse, at forholdet var mere omfattende end svarende til en K2 i en tilstandsrapport, meldte vi sagen til Dansk Boligforsikring (den 3. januar 2013) og ringede samme dag til jer. Samtidig gav vores murer et tilbud på udbedringen med aftale om at starte den efterfølgende dag for at undgå, at gavlen faldt sammen.

I lovede at vende tilbage den 4. januar 2013 med svar på, om I kunne sende en sagkyndig til at besigtige forholdet. I ringede aldrig, så vi rykkede selv, og I lovede efterfølgende igen at vende tilbage, hvilket I heller ikke denne gang gjorde, og vi måtte atter selv ringe og følge op. I meddelte, at I meget gerne ville sende en sagkyndig til at besigtige forholdet, men havde travlt på grund af lukning mellem jul og nytår.

Det var først da mureren, i forbindelse med udbedringen af revnerne, fjernede sten fra gavlen, at han opdagede, at en rusten jernstift skubbede murstenene ud. Gavlen ville skride, hvis dette ikke blev udbedret, og mureren gav et nyt tilbud som tillæg til første tilbud på den nødvendige udbedring. Igen mandag den 7. januar 2013 lovede I at forsøge at sende en sagkyndig ud, og igen ringede I ikke tilbage som lovet og svarede heller ikke på vores henvendelser pr. mail.

5.

84.392

Under telefonsamtalen den 7. januar 2013 nævnte vi for jer, at vi blev nødt til at fortsætte arbejdet, da stilladset var sat op og fordi vejrforholdene gjorde det muligt at udbedre skaden, inden der igen kom frost. Dette ville samtidig minimere omkostningerne ved udbedringsarbejdet mest muligt. I stedet fotodokumenterede vi skaden, og disse billeder sendte vi til jer.

Dagene gik og I ringede stadig ikke tilbage som lovet, og derfor blev ubedringen færdiggjort uden, at I havde besigtiget skaden.

Det første vi hørte fra jer var jeres afslag på vores ansøgning om skadeserstatning.

I anfører I jeres afslag, at det er jeres vurdering, at vi kunne have undersøgt revnerne inden købet. Da revnerne var nævnt i tilstandsrapporten engagerede vi mureren til at udbedre dem.

Vi mener, at en faglært bygnings sagkyndig burde have anført mere tydeligt i karaktergivning og i kommentar, at det var tale om en skade, som ikke blot har betydning for gavlen, men også for tag, vinduer, udhuse og meget mere, hvis det ikke straks blev udbedret. Det er på den baggrund vores opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet derfor bør være dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Vi mener ikke, at vi på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at få klarhed over skadens reelle omfang. Vi henviser især til, at det først var da mureren stod på stilladset og havde fjernet sten fra gavlen, at det var muligt for ham at konstatere skadens karakter og omfang. Det ville vi ikke have haft nogen mulighed for at afdække ved en normal gennemgang inden køb. Til jeres bemærkning om, at rustent jern er noget, man kan forvente i et hus af den alder, må vi blot konstatere, at problemet var, at stenene blev skubbet ud som resultat af rustningsprocessen og ikke selve den omstændighed, at jernet var rustet.

Vi mener derfor, at vi har krav på som minimum at få dækket et beløb svarende til den anden regning fra mureren svarende til kr. 28.187,5

Jeres manglende reaktion på vores mange henvendelser om denne sag, giver os en fornemmelse af, at I bevidst har valgt at ignorere os ud fra en forventning om, at vi ville gå videre med ubedring af skaden af frygt for, hvad der ellers kunne ske. I har på intet tidspunkt vist, at I tog os seriøst, og I har ej heller benyttet jer af vores opfordring til at kontakte vores murer og få en snak om skaden.

Hvis I ikke kan imødekomme vores klage, ser vi os desværre nødsaget til at indbringe hele forholdet for Forsikringsankenævnet."

Ved brev af 8/2 2013 til klagerne fastholdt selskabet sin afgørelse.

Den 30/4 2013 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Medhold i vores klage og dækning af murerregning nr. 2 (22.550 kr. ex. moms) med begrundelsen af jerdippen var årsagen til problemstillingen i gavlens revner."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 16/5 2013 bl.a. anført:

**"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klagerne ønsker, at få dækket omkostningen til udskiftning af jern over vinduer, der er årsagen til revner i gavl mod øst.

I tilstandsrapporten er det anmærket, under pkt. 2.1 Facader/gavle, at der er trappeformede murværksrevner mest udtalt over vinduerne ved gavl mod øst.

Klagerne er blevet oplyst om revnerne over vinduerne i tilstandsrapporten og er gjort opmærksomme på, at det er alvorlige skader, der bør udbedres, fordi bygningsdelene ellers vil svigte indenfor en overskuelig tid. De har derved haft mulighed for at undersøge forholdet yderligere forinden købet, herunder den nødvendige udbedring og omkostningen hertil.

Den bygnings sagkyndige kan alene foretage en beskrivelse af et forhold ud fra, hvad der umiddelbart er synligt på tidspunktet for huseftersynet. Den bygnings sagkyndige skal ikke/har ikke pligt til at foranledige nærmere undersøgelser, foretage destruktive indgreb, for at klarlægge årsagen til revnerne. Det er vores opfattelse, at forholdet er anmærket korrekt.

At jernet i gavlmuren er rustent er der ikke noget usædvanligt i. Indmurede jernoverligger af den alder, der sædvanligvis ikke er korrosionsbehandlede, vil være udsatte for nedbrydning allerede fra opførelsen. Det er ikke ualmindeligt at så gamle jernoverligger er rustne, da de bliver udsat for fugtpåvirkning. I det årsagen til rustangrebet i jernoverliggerne skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, kan forholdet ikke siges at nedsætte bygningsværdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og stand.

Kun hvis jernet på overtagelsestidspunktet har mistet bæreevnen, kan det være et forhold som ejerskifteforsikringens skulle dække. Jeg skal henvise til Nævnets faste praksis herom - se bl.a. ANK 71.576, 66.283 og 65.617.

Vi vurderer ikke, at jernet er så korroderet, at det har mistet bæreevne, og klagerens oplysninger om at udbedringen skulle ske akut kan vi ikke tilslutte os. Klagerne har ikke dokumenteret dette, og da forholdet blev udbedret umiddelbart efter anmeldelsen har vi ikke kunne foretage besigtigelse.

En konsulent som er murer, har set det indsendte fotos, og han har ikke vurderet, at vinduesoverliggerne afviger væsentligt fra andre overligger fra 1936, eller at der ikke ville kunne foretages en mindre og billigere reparation end den udførte.

Uanset dette kan kundens forventning om hvad udbedringen af tilstandsrapportens anmærkning skulle koste ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i brev af 3/6 2013 til nævnet bemærket:

"Umiddelbart har vi 2 centrale punkter der ikke fremgår tydeligt nok.

Ad 1) Besigtigelse

7.

84.392

Vi henvendte os adskillige gange til Dansk Boligforsikring for at få dem ud til besigtigelse af skaden.

Men man henviste til ferie og jul og derfor var udsigterne lange for at der kunne komme en besigtigelse på plads. Da vejrudsigten lovede frost og dårligt vejr blev vi nødt til at forsætte arbejdet - og det er vores klare opfattelse at Dansk Boligforsikring bevidst udnyttede sig af situationen til at tvinge os til at tage risikoen ved at færdiggøre arbejdet uden besigtigelse.

Ad 2) Følgeskader

Vores murer har dokumenteret at der var fare for at gavlen kunne falde ned - hvis ikke arbejdet blev gjort færdigt. Dermed ville følgeskaderne blive langt større - hvilket er noget som Dansk Boligforsikring henviser til i andre sager.

'Jeg skal desuden gøre opmærksom på, at I bør begrænse eventuelle følgeskader i det omfang det er muligt ...'

Efterfølgende har selskabet i brev af 19/6 2013 til nævnet anført:

"Vi anbefaler alle vores kunder, at begrænse eventuelle følgeskader i det omfang det er muligt, f.eks. ved at afdække det skaderamte område. Vi anbefaler dog aldrig vores kunder at udbedre skaden, før vi har haft mulighed for at vurdere/besigtige den.

De indsendte fotos viser ingen tegn på, at der direkte skulle være nærliggende fare for nedstyrtning af gavlen, så udbedringen skulle ske akut. Der ses ikke nogen større forskydninger af murværket, eller store revner i liggefugerne over vinduerne, der kan indikere dette. Vi har alene en udtalelse fra klagernes murer.

Jeg skal i øvrigt henvise til vores tidligere indlæg.

Vi fastholder, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og ikke afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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 foranstaltning.

8.

84.392

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

...

#### 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet udtaler:

Tilstandsrapporten oplyser alene om trappeformede murværksrevner mest udtalt over vinduerne ved gavl mod øst. Forholdet har fået karakteren K2. Der er ikke oplysninger om, at årsagen til, at det omkringliggende murværk ødelægges, er det reelle og langt alvorligere forhold, at armeringen over vinduerne ruste og kræver udskiftning.

Efter nævnets vurdering er forholdet på denne baggrund klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved også nævnets kendelser i sag nr. 84.180 og 84.267.

Det kan ikke føre til andet resultat, at K2 bemærkningen i tilstandsrapporten om revner i muren muligvis dækker over skader, som de rustne jerndragere har forårsaget.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdene med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet har ikke taget stilling til, om selskabet er berettiget til at gøre værdiforringelse gældende vedrørende jerndragerne.

9.

84.392

Det af selskabet anførte vedrørende klagernes udbedring af skaden, inden selskabet har foretaget besigtigelse, kan ikke føre til et andet resultat, idet nævnet lægger vægt på klagernes oplysninger om, dels at de adskillige gange havde søgt at få selskabet til at besigtige skaden, dels at det på grund af kommende frost og dårligt vejr var nødvendigt at fortsætte det allerede igangsatte arbejde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skaden i form af, at jernoverliggerne ved vinduerne ruste, er dækningsberettigende.

Poul Sørensen