736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 66.121:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af murbier.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 10/10 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Lille område ved fordøren er præget af tidligere angreb af murbier.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0.	**Generelle oplysninger**	
…		
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***Lb. nr. 658515 af 12.11.2001.***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
…		
3.	**Yder- og indervægge**	
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Ja ☐ Nej ☒ ? ☐"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1913.

Klageren købte ejendommen med overtagelsesdag den 1/2 2004. Forsikringen trådte imidlertid i kraft allerede den 15/11 2003, hvor klageren må formodes at have fået rådighed over ejendommen.

I forsommeren 2004 konstaterede klageren voldsom aktivitet af murbier på alle husets ydervægge, udhuset samt garage. Han anmeldte forholdet til selskabet og anførte bl.a.:

"Vi har i en periode konstateret, at vi har murbier i vores fuger i huset, garagen og i udhuset. Ejendomsmægleren oplyste ved køb af huset, at der ikke havde været noget angreb siden 1998.

Der er stor aktivitet og vi fejer dagligt en del murstøv op rundt om huset. Vi er bekymrede for husets sikkerhed, idet murbier underminerer murstenene og hermed konstruktionen på huset."

I skrivelse af 23/8 2004 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det ikke er et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Subsidiært er forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse ikke dækket, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Selskabet fastholdt i skrivelse af 6/9 2004 til klageren sin afgørelse. Selskabet henviste i den forbindelse til, at det af købsaftalen fremgår, at klageren havde modtaget 30.000 kr. til dækning af de i tilstandsrapporten nævnte udbedring/vedligeholdelsesarbejder.

Efterfølgende foretog Teknologisk Institut - på selskabets anmodning - besigtigelse af klagerens ejendom. Af rapporten af 2/12 2004 fremgår bl.a.:

"**2. Beskrivelse af bygning**

…

Bygningen er opført i røde, blødstrøgne teglsten med skrabefuger.

…

4. Besigtigelse

Vestvendt gavl:

Der er observeret mange huller fra murbier i flere niveauer på gavlen (se figur 2-4) dog primært ved stueetage.

Mørtelfugerne vurderes at være meget svage ved kradsning med kniv. Der forekommer tynde afskalninger fra mursten, samt forvitret fugemørtel (se figur 5).

Nordvendt facade:

Der forekommer ikke skader på den nordvendte facade.

Østvendt gavl:

Der er observeret flere huller i murværket som følge af murbier. Som for den vestvendte gavl forekommer hullerne i flere niveauer over gavlen. Mørtelfugerne vurderes at være meget svage ved kradsning med kniv. Der forekommer tynde afskalninger fra mursten samt forvitret fugemørtel.

Sydvendt facade:
Facaden er i flere områder omfuget med en stærkere mørtel. I disse områder forekommer der ikke skader fra murbier.

Ved terrasserne forekommer huller i mørtelfugerne fra murbier, dog ikke i samme omfang som på øst- og vestvendte murflader (se figur 6). Endvidere forekommer tynde afskalninger fra mursten samt forvitret fugemørtel (se figur 7), og mørtelfuger vurderes at være meget svage ved kradsning med kniv.

5. Konklusion

Ud fra det observerede, de på stedet modtagne oplysninger samt oplysninger indhentet på Statens Skadedyrslaboratorium konkluderes det, at angrebet af murbier skyldes svage eller mangelfuldt vedligeholdte mørtelfuger. Om der måtte være andre årsager til angrebet kan ikke anføres, da der ikke forefindes kendt viden om, efter hvilke kriterier murbier udvælger tilholdssteder.

Tynde afskalninger fra mursten samt forvitrede mørtelfuger vurderes at være forårsaget af krystaltryk fra salte, der under transport med vand er ført frem til overfladen, hvor saltene udfældes som vandet fordamper. Det understreges, at der ikke er sammenhæng mellem tynde afskalninger/forvitrede mørtelfuger og angreb af murbier.

6. Forslag til udbedring

Følgende forslag til udbedring foreslås:

Det anbefales, at murværket omfuges. Dette kan gøres partielt, dvs. i områderne, hvor angrebene forekommer. Angrebene vil i disse områder ophøre, men der gøres opmærksom på, at der fortsat vil være risiko for nye angreb, hvor murværket ikke er

omfuget. Endelig anføres det, at der ved partiel omfugning vil forekomme farveforskelle mellem omfugede og ikke-omfugede mørtelfuger. Dette kan givetvis medføre et æstetisk problem."

Klageren har vedlagt en kopi af e-mail af 13/2 2005 fra entreprenør M.H., som har besigtiget ejendommen. Ifølge M.H. var alle 4 sider af huset angrebet af murbier, hvorfor fugerne burde kradses ud og fuges om. Især gavlen ved hoveddøren var i kritisk tilstand og burde straks udbedres. Af tilbud af 13/2 2005 fremgår det, at udbedringsarbejdet vil koste 108.000 kr.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af de ikke beskrevne skader på ejendommen. Han har bl.a. henvist til, at Statens Skadedyrslaboratorium har oplyst, at murbier lægger æg, som overvintrer og derefter udklækkes først på sommeren. Videre har han oplyst, at de byggesagkyndige derudfra har konkluderet, at murbierne har været aktive allerede fra overtagelsen af huset.

I selskabets skrivelse af 15/3 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Uden at vi med sikkerhed kan sige noget om murværkets tilstand på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, er det vores erfaring, at registreringen i tilstandsrapporten meget vel kan være retvisende for murværkets daværende tilstand.

På baggrund af den seneste gennemgang af sagen er det fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold er korrekt afvist.

…

Som sagen ligger oplyst for os, er forekomsten af skader efter murbier af et sådant omfang, at forholdet ikke er udtryk for en skade, der opfylder den ovenfor citerede skadedefinition, se også fotoserie fra bilag ... Vel er der skader, men de afviger ikke fra, hvad der vil forekomme på bygninger af samme alder i tilsvarende vedligeholdelsestilstand. Efter vores bedste overbevisning er der heller ikke nærliggende risiko for skade, hvis der ikke foretages en fuldstændig renovering af bygningens fuger.

Derimod er der behov for partiel vedligeholdelse af de oprindelige skrabefuger og til dels også de begrænsede områder, hvor der er forsøgt vedligeholdelse med ny og stærkere mørtel. Dette er helt almindeligt for en bygning fra den opførelsesperiode, hvor der kun er udført det absolut nødvendigste, når det gælder vedligeholdelse af fugerne. Alt i alt er det vores påstand, at forholdet ikke kan henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring.

Endelig skal vi påpege, at den bygningssagkyndige har gjort bemærkning om angrebet ved hoveddøren.

…

Forholdet ved hoveddøren, som er det værste angreb, er efter vores bedste overbevisning korrekt beskrevet. Der er tale om et ældre angreb, som der blot bør tages hånd om ved lejlighed i naturlig forlængelse af den almindelige vedligeholdelse, som bygningen i øvrigt kræver.

Til belysning af sagkundskabens viden om murbier vedlægger vi kopi af erfaringsblad 00 11 27 fra BYG-ERFA (bilag …) og faktablad om murbier fra Skadedyrlaboratorium (bilag …). Heraf fremgår det bl.a., at:

- murbiernes aktivitet normalt ikke har nogen betydning for huset
- murbierne almindeligvis er ret uskadelige, dog kan kraftige forekomster bevirke alvorlige følgeskader
- årsagen er svage mørtelfuger
- sømhuller, åbne studsfuger og mangelfuldt udført murerarbejde kan forveksles med angreb af murbier
- bekæmpelse af beskedne angreb er at betragte som almindelig vedligeholdelse.

Henset til omfanget af murbiangrebet, se bilag … og den omstændighed, at den bygningssagkyndige har registreret et forhold ved facadens fuger, er det Alm. Brands vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

Sammenfattende er det vores vurdering, at forholdet er korrekt afvist under den tegnede Ejerskifteforsikring."

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance, hvor klageren bl.a. har anført, at murbiangrebet fra 1998 må betragtes som afsluttet, og at de konstaterede skader ikke kan karakteriseres som beskedne. Selskabet har bl.a. indhentet den tidligere udarbejdede tilstandsrapport af 12/11 2001, som - ifølge selskabet - ikke indeholder oplysninger om angreb eller tidligere angreb af murbier i facader og gavle. Selskabet har bl.a. bemærket, at murbiangrebet ved fordøren blev registreret første gang ved udarbejdelsen af den nyeste tilstandsrapport, hvilket ifølge selskabet indikerer, at angrebet alt andet lige må have været aktivt i perioden mellem de to tilstandsrapporter. Videre har parterne hver især kommenteret oplysningerne i erfa-bladene fra henholdsvis BYG-ERFA og Danmarks JordbrugsForskning samt redegjort for forsikringens dækningsomfang.

I skrivelse af 6/6 2005 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Efter gennemgang af forsikringstagerens indlæg skal vi fastholde, at det anmeldte forhold bestående i mindre murbiangreb på flere af bygningens facader og gavle ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men snarere har karakter af almindeligt forekommende vedligeholdelse på en bygning af den alder med de for den tid anvendte og anerkendte materialer og udførelsesmetoder.
>
> Skulle Ankenævnet for Forsikring komme til det resultat, at forholdet er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring, er det vores opfattelse, at forholdet kan repareres partielt, eller at skaden skal opgøres til dagsværdi i henhold til *betingelsernes afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1.,* hvor restlevetiden erfaringsmæssigt ikke overstiger 30 % for murværk og fuger af den alder."

Klageren har i skrivelse af 2/6 2005 til nævnet anført følgende:

> "Alm. Brand skriver, at de har rekvireret en tidligere udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen. Dette kan i den verserende sag vist ikke have nogen relevans.
>
> …
>
> Vi fastholder at ejendommen er angrebet af murbier på alle facader. Det er vores opfattelse at et så omfangsrigt angreb ikke kan karakteriseres som et mindre angreb.

Da det ikke er sædvane, at huse fra denne årgang omfuges for at imødegå angreb af murbier og at der heller ikke i tilstandsrapporten er påpeget forhold der ligger ud over det sædvanlige, må det derfor klart anses, at angrebet af murbier på ejendommen er berettiget til forsikringsdækning jfr. betingelserne.

…

Efter at have nærlæst Skadedyrslaboratoriets beskrivelser om murbiernes indtrængning og aktivitet i murværket, har vi svært ved at forestille os, at en partiel reparation på en fyldestgørende måde, kan sikre vores ejendom imod de i murværket allerede eksisterende pupper og larver."

I skrivelse af 7/7 2005 til nævnet har selskabet bl.a. anført, at en sammenligning mellem tilstandsrapporterne alt andet lige må afdække eventuelle forandringer. Videre har selskabet bl.a. anført:

"Vi er bekendt med indholdet af faktablad om murbier udgivet af Danmarks JordbrugsForsikning herunder murbiernes livscyklus. Vi skal imidlertid påstå, at murbiernes pupper ikke opstår af sig selv, hvorfor livscyklusen mindst en gang må have sit udgangspunkt i, at murbier udvælger eller breder sig til et stykke murværk med attraktive fuger, hvor de graver gange, som deres æg lægges i. Derfor har vi tilladt os at fremføre den tese, at murbiernes aktivitet i og omkring murværkets fuger kan være deres første optræden på pågældende sted.

…

Forsikringstageren angiver ejendomsmægleren som kilde til oplysningen om, hvornår der senest har været aktivitet i det i tilstandsrapporten registrerede murbiangreb. Hvor ejendomsmægleren har den viden fra, kan vi kun gisne om, men et kvalificeret bud er sælger, T.N. Oplysningen harmonerer imidlertid dårligt med oplysninger, som fremgår af begge tilstandsrapporter. Dels har den bygningssagkyndige, som har udarbejdet begge rapporter, registreret og gjort bemærkninger om et murbiangreb ved fordøren i den senest udarbejdede rapport. Dels har sælger i begge rapporter svaret NEJ til spørgsmålet - *har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?, se bilag … Sælgers oplysninger, på side 11 af 16, 3. Yder- og indervægge, spørgsmål 3.1.* Sammenholdt med oplysningen fra ejendomsmæg-

leren kan det ikke tolkes anderledes, end at sælger har undladt at foretage reparation af det i 1998 igangværende murbiangreb.

…

I henhold til rapporten fra Teknologisk Institut er det muligt at foretage en partiel reparation af murværket. Dog bemærker ingeniøren, at der vil være risiko for nye angreb, hvor murværket ikke er omfuget. Efter vores opfattelse knytter denne oplysning sig til det forhold, at den til fugerne anvendte mørtel er meget svag, hvorfor de tilbageværende områder med den oprindelige fuge vil være i risiko for angreb.

At mørtelfugen er svag og porøs i en bygning fra 1913, og dermed mere udsat for f.eks. murbiangreb end andre mørtelfuger, hvor der er anvendt et andet blandingsforhold mellem kalk, cement og strandsand, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette skal vi begrunde i, at der til opførelse af andre tilsvarende bygninger af samme alder også kan være anvendt en mørtel, der er mindre modstandsdygtig, end man kunne ønske.

Sammenfattende skal vi meddele, at forsikringstagerens seneste indlæg ikke giver anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.

Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

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

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder bl.a. oplysningerne om husets alder og kvaliteten af den anvendte mørtel i murværkets fuger, at disse ikke fremstår

nævneværdigt anderledes, end man kan forvente. Fugernes tilstand udgør derfor efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som sagen er oplyst, finder nævnet det sandsynliggjort, at der har været murbier i murværket på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen - også ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten. Udgiften til bekæmpelse af murbierne er efter nævnets opfattelse en dækningsberettigende skade, og det samme gælder skader på murværket på tidspunktet for overtagelsen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til bekæmpelsen af murbierne samt udbedring af skader på murværk på overtagelsestidspunktet er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand