737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.159:

xxxx x xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens læmur.

Alderen på bygningsdelen er angivet til at være 28 år.

Klagerne oplyser, at en lokal murer har besigtiget det anmeldte forhold og i den forbindelse konstaterede, at mørtlen mellem murstenene var porøs.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

I rapport af 13/12 2004 fra lokal murer hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at skalmur på garagen generelt er porøs. De tidligere konstaterede og beskrevne skader kan konstateres gældende for alle tre facader med skalmur på garagen, og ikke kun den ene facade.

Det kan ved stikprøvekontrol konstateres, at skalmuren er opmuret med ca. 4-6 bindere pr. m^2 mur, hvilket omfyldes norm for murværk af denne type og funktion. Det kan ligeledes konstateres, at bagmuren er uden skader.

Konklusion

De ved besigtigelsen konstaterede skader antyder at opmuringen ikke er udført korrekt. Ejendommen er opført i 1976 og skaderne kan derfor ikke siges at være typisk forekommende for ejendommen.

Opmuringen er med stor sandsynlighed foregået med enten en forkert mørtelblanding, eller foregået i frostvejr eller i en meget høj temperatur, som har ødelagt bindingen.

Uanset hvilken af ovenstående situationer der er årsag til de konstaterede skader, vil en nedtagning af murværket og en genopmuring være nødvendig. Dette arbejde kan foretages uden indgreb i bagmur."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.3 Læmure	K2		En del fuger i læmuren er faldet ud og mange er defekte."

Selskabet har anerkendt skaderne på garagemuren.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, ...

...

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende læmur, at ”en del fuger i læmuren er faldet ud og mange er defekte”. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "alvorlige skader".

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på læmuren går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann