747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 67.172:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms vægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er en ejerlejlighed beliggende i stuetagen i et tofamiliehus fra 1937. Ejendommen blev erhvervet af klagerne til overtagelse den 1/4 2005, hvor forsikringen ligeledes trådte i kraft.

Af tilstandsrapport af 20/12 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | | |

...

**2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk**

| | | |
|---|---|---|
| 2.2 Vægge | K2 | Løs/manglende puds på vægge under hævet terrasse. |

...

**3. Yder- og indervægge**

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 Facader/gavle | K2 | Løs/manglende puds på vægge under hævet terrasse. |
| | K1 | Revner/løs puds flere steder. |

...

## Karakter:

**IB:** Ingen bemærkninger
**K0:** Kosmetiske skader
**K1:** Mindre alvorlige skader
**K2:** Alvorlige skader
**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
...

## Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

| | **Bygn.:** | **Uddybende oplysninger:** |
|---|---|---|

...

**3. Yder- og indervægge**

| | | |
|---|---|---|
| Hulmur | A | Skønnet |
| Formur - Murværk med puds | A | |
| Bagmur - Tegl/kalksandsted | A | |
| Bagmur - Let pladekonstruktion | A | |
| Inder-/skillevægge - Murværk | A" | |

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne fugt i ejendommens yder- og indervægge m.v. Forholdet blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 26/4 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"*Hvordan opdagede De skaden:* …

Beskrivelse:

Ved afpilning af tapet i rum og så ved små bank på væggen ude og inde. Maler opdagede det.

*Hvori består skaden* (Hvad er skaderamt?)

Fugt i ydervægge og porøst puds. Mug under tapet i stue. Alt puds er ved at falde af.

*Pris på reparation (*evt. overslag fra håndværker):
Overslag fra maler: 12.000 + moms.
Overslag fra murer: 58.500 + moms."

Selskabets eksterne bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 23/5 2005. På baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede konsulenten rapport af 16/6 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Der kunne ved besigtigelsen ses flere steder med afskallet pudslag udvendigt og indvendigt på ydermure i stue i gavl. Udvendigt ses yderligere partielt revnedannelser.

Ved bankeprøver konstateres partielt pudslag med manglende vedhæftning udvendigt og lokalt indvendigt på ydermur mod baghave. Indvendigt ses på denne del af ydermuren fugtskjolde på tapetets bagside og på pudslaget.

Forholdet er opdaget i forbindelse med at FT nedtog tapetet for at udskifte det.

Ved fugtmålinger kunne konstateres følgende fugtindhold i ydermure i stuen:

| | |
|---|---|
| Ydermur gavl og mod gade: | 12-14 % |
| Ydermur mod have: | 25-45 % |

Ovenstående målte fugtindhold har en forventet sammenhæng med det skadesbillede der kan konstateres. Altså at der er fugtskjolder og pudslag med manglende vedhæftning på den indvendige side af ydermuren mod have og at der ikke er konstateret skader på øvrige bagmure.

**Tilstandsrapporten**

...

B.S. burde også ... have anmærket at der er flere steder med pudslag der mangler vedhæftning på bagmure, men i forbindelse med sin gennemgang foretager B.S.

kontrol i form at stikprøver (bankeprøver), og det er sandsynligt, at han ikke har været 'heldig' med at kontrollere de steder hvor den manglende vedhæftning er.

**Konklusion**

Det kan konkluderes, at skaderne på ydermuren måtte forventes ud fra de anmærkninger, som ydermuren har fået i tilstandsrapporten.

At der er lokale områder med pudslag der mangler vedhæftning og at der kan opstå forhøjet fugtindhold i ydermure er forventeligt for en ejendom fra 1937, idet man ikke dengang isolerede ydermure som man kan/gør i dag. Selvom ejendommen skulle være efterisoleret ved hulmursisolering, er det forventeligt at der kan være kuldebroer, som vil medføre kondens i ydermure. Derudover kan de revner og afskalninger i facaden, som tilstandsrapporten anmærker, have været med til at opfugte facaden med efterfølgende afskalninger på bagmuren.

Ydermere må det forventes, at pudslag afskaller når tapet nedtages. Oppudsning i forbindelse med udskiftning af tapet er forventeligt i ejendom fra 1937.

Det konkluderes derfor, at der ikke ses at være skader udover det forventelige.

...

**Tilbud/overslag**

Der ses at være oplyst overslagspriser på skadeanmeldelsen på 12.000 kr. + moms for malerarbejdet og 58.500 kr. + moms for murerarbejdet.

Idet der kun konstateres skader i pudslag på den ene ydermur vurderes omkostninger nærmere at være:

Overslag 3.000 kr. + moms for maler, som alligevel var hyret af FT til at male, og derfor som ekstraydelse skal nedtage tapet og opsætte nyt på bagmuren mod have (ca. 10-1 2$m^2$).

Overslag 15.000 kr. + moms for murerarbejder på formur og bagmur mod have."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 20/6 2005. Ved e-mail af 22/6 2005 anmodede klagerne selskabet om at revurdere afgørelsen. Selskabet fastholdt imidlertid det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvorfor klagerne indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

...

Væggene under terrassen er ... en tilbygning til huset, og er således ikke en del af selve facaden. Da vi havde maler ude, kunne han vha. bank på væggen i den ene stue konstatere fugt, hvorefter tapetet blev taget ned (hvilket ikke havde været planlagt), der var tydelig fugt på bagsiden af tapet samt på væggen. På ydervæggen kunne der let bankes løst puds af.

Ifølge både maler og murer vi har haft til at vurdere skaderne er der tale om alvorlig/kritisk skade, og bestemt ikke kun en K1 som anført i tilstandsrapporten. Vi har derfor klaget til forsikringsselskabet. Den beskikkede byggesagkyndige der herefter besigtiger ejendommen konstaterer også over 50 % fugt i to af ydervæggene i den ene stue.

Forsikringsselskabet afviser klagen på baggrund af de anførte K2 vedr. løs/manglende pus under hævet terrasse.

Da terrassen er en oprindelig tilbygning og ikke en del af selve facaden retter vi henvendelse til forsikringen igen, de fastholder dog afvisningen. Vi anker forsikringens afgørelse, da vi mener at tilstandsrapporten har været klart ufyldestgørende vedr. facader/gavle der er karakteriseret med K1, vi var således ikke forberedt på omfanget og betydningen af de skader som revner/løs puds i facaden har forårsaget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Nødvendig restaurering og pudsning af de berørte yder og indemure, samt efterfølgende malerarbejde."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 12/8 2005 bl.a. anført:

"**1. Indledning**

Supplerende til klagers indlæg skal det oplyses:

...

Skaden opdagedes ved i forbindelse med, at man var i færd med at male indvendigt.

...

**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

...

Klagers ejendom er opført i 1937. Ejendommens konstruktion er ikke usædvanlig for ejendomme opført på dette tidspunkt. Ejendommen er opført i henhold til dengang gældende bygningslovgivning og dagældende byggeforskrifter. Ejendomme fra 1937 har ikke isolerede ydervægge, hvilket kan medføre opfugtning af ydermure og afskalning af puds. Dette skadesforløb ses også selvom ejendommen senere måtte være efterisoleret ved hulmursisolering, idet der kan være kuldebroer, som medfører kondens i ydermure.

De af klager konstaterede skader med afskalning af puds på ydermure er ikke usædvanlige for en ejendom fra 1937. Det er endvidere ikke usædvanligt for ejendomme fra 1937, at pudslag afskaller, når tapet fjernes.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. De anmeldte forhold opfylder ikke skadesbegrebet i pkt. 3.1, idet skaderne ikke nedsætter bygningernes værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1937 i almindelig vedligeholdelsesstand. De anmeldte skader opfylder heller ikke betingelserne i pkt. 15.1 for den udvidede dækning.

Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at de konstaterede skader var anmærket i Tilstandsrapporten.

...

Det er selskabets opfattelse, at klagerne ved anmærkningerne i Tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er revner og løst puds flere steder. Klager anerkender da også, at i hvert fald den sidstnævnte anmærkning vedrører de anmeldte skader.

Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at klagerne på baggrund anmærkningerne i Tilstandsrapporten har været oplyst om, hvad de var i færd med at købe, nemlig en ejendom, med løst/manglende puds på vægge under hævet terrasse samt med revner/løst puds flere steder."

Hertil har klagerne i skrivelse af 27/8 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Vedr. Dansk Boligforsikrings punkt 1: Skaden blev opdaget ved at der andetsteds i huset skulle laves ændringer og en opmærksom maler opdager så de alvorlige skader. Det var ikke meningen at rummet skulle males eller repareres i øvrigt. De angivne afskalninger både ind- og udvendigt er sket i forbindelse med malerens undersøgelse af væggen.
2. At selskabets besigtigelseskonsulent har opgivet fugtmålinger på 12-14 % i væg mod gade og 25-45 % i væg mod have finder vi interessant. J. forestod målingen sammen med selskabets besigtigelseskonsulent og i begge vægge er der over 50 % relativ fugtighed og konsulenten bekræftede mundtligt at det var et alvorligt bygningsmæssigt problem. …
3. Dansk Boligforsikring konkluderer at vi via tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på revner/løst puds på facaden, betegnet med K1, og dermed har været oplyst om hvad vi var i færd med at købe. Vi mener imidlertid at anmærkningen K1 i dette tilfælde er klart ufyldestgørende, da det er skader der vil medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, da den høje fugtighed i væggene vil give mulighed for vækst af skimmelsvampe og dermed et sundhedsskadeligt indeklima samt potentiel skade på andre bygningsdele.
4. Den pågældende K2 som selskabet holder fast i, har stadigvæk intet har med de skadeslidte vægge at gøre. Den K2 befinder sig over 2 meter syd for den ene og 6 meter syd for den anden af de skadeslidte vægge."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 13/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal bestride, at vores besigtigelseskonsulent fandt fugtmålinger på 'over 50 %' samt at 'konsulenten bekræftede mundtligt, at der var et alvorligt bygningsmæssigt problem' som anført af klagerne i pkt. 2 af Deres indlæg af 27. august 2005.

Jeg henviser i det hele til rapportens indhold.

...

Endelig skal jeg - såfremt Nævnet finder at der er en dækningsberettiget skade - tage forbehold for, hvorledes skaden skal udbedres og særligt omkostningerne hertil. Jeg henviser til sidste afsnit af besigtigelseskonsulentens rapport, hvoraf udbedringsomkostningerne opgøres til et lavere beløb end det af klagerne fremsendte.

Jeg skal endelig tage forbehold for aldersnedskrivning og fradrag af selvrisiko i henhold til forsikringsbetingelserne."

I klagernes skrivelse af 28/9 2005 til nævnet hedder det:

"Eftersom Dansk Boligforsikring bestrider vores opfattelse af målingen og konsulentens udtalelser i tilknytning til de observationer der blev foretaget, har vi selv været ude og investere i professionelt måleudstyr til fugtmåling i materialer af forskellig type. Vi har indkøbt en 'HUMITEST MC-100S' (til ca. kr. 5.000) som vha. radiobølger kan måle fugtighed i forskellige materialer i ca. 5 cm dybde.

Efter en nærmere undersøgelse af de omtalte vægge, samt den tredje ydervæg i det pågældende rum, kan vi konstatere følgende:
**Murene består i store dele af 12 % vand (må maks. være 4 %), svarende til ca. 98 % Relativ Fugtighed for det pågældende materiale.**

Øvrige bemærkninger:

1. Der er i væggen mod nord indvendigt nedløb for regnvand.
2. Mht. udbedringsomkostninger er Dansk Boligforsikring naturligvis velkomne til at udbedre skaderne for et mindre beløb end de 2 tilbud vi har indhentet. Vi forventer at Dansk Boligforsikring så selv finder egnede håndværkere eller stiller med eget personale der vil udbedre skaderne.
3. HT angiver at 'begge forsikringstagere' deltog i besigtigelsen, det var kun J.H.

4. Til sidst kan vi berolige Dansk Boligforsikring med, at der tilsyneladende ikke er over 3-4 % vand i resten af ydervæggene i boligen."

Herefter har selskabet i skrivelse af 20/10 2005 til nævnet bemærket, at klagernes fugtmålinger i vidt omfang svarer til de af selskabets konsulent foretagne målinger.

Nævnet har fået forelagt 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, deformering, 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.

...

**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.

...

**15. Udvidet dækning**

15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Indledningsvist bemærker nævnet, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at det anmeldte forhold går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen