766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.480:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ejendom.

Selskabet har afvist at dække fire forhold. Alene selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på mur i køkken/stue er indbragt for nævnet. Sidstnævnte forhold har selskabet afvist at dække med henvisning til, at det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen, der er opført i 1916 og efterfølgende ombygget, blev i september 2004 købt af klagerne med overtagelsesdag den 1/1 2005. Ejerskifteforsikringen, som blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/7 2004, trådte i kraft den 10/12 2004.

Efter overtagelsen iværksatte klagerne renovering af ejendommen. I forbindelse hermed blev der konstateret flere forhold, som blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 16/6 2005. Vedlagt skadeanmeldelsen modtog selskabet skrivelse af 14/6 2005 fra bygningstekniker C.V. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a.:

2. 68.480

"I forbindelse med renoveringsarbejdet på ovennævnte ejendom, er der fremkommet flere byggetekniske kritisable konstruktioner.

Huset er oprindeligt et etplans bindingsværks bygning. Ved en ombygning i 70'erne er huset blevet ombygget med en ny udvendig bærende mur i bindingsværk. Den oprindelige bindingsværksmur, står stadig (nogle steder) tilbage indvendig, men skjult af træ/gipsvægge.

1. **Indvendige vægge**

Der hvor det oprindelige bindingsværk står tilbage er indervæggen af så dårlig beskaffenhed at det ikke er muligt at bygge videre på eksisterende vægge. Mange steder er der decideret råd og begyndende svamp i konstruktionen. Nogle vægge er så dårlige, at de er ude af stand til at bære sig selv.

Årsag

Meget dårligt håndværksmæssig udførelse, f.eks. manglende dampspærre mod udvendige vægge hvor der er opsat gips, der ikke er tilstrækkeligt dampspærrende."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 22/6 2005. På baggrund af den stedfundne besigtigelse blev der udfærdiget taksatorrapport af 28/6 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Besigtigelse**

I det følgende opdeles rapporten i de fire anmeldte punkter:

1)

I stue og i køkken ses at den oprindelige ydermur er blevet blotlagt. Denne ses at være udført som bindingsværk med murværk (tegl) i mellem det bærende træ. Flere steder kan den oprindelige ydermur konstateres ustabil. I stuen skyldes dette, at de oprindelige stolper er skåret over, hvilket medfører at muren her ikke er forankret. I køkken konstateres murværket porøst. Dette vurderes at skyldes utilstrækkelig bin-

ding eller styrke i den anvendte mørtel. Disse bagmure ses at være de oprindelige bagmure, altså fra 1916.

Disse bagmure kan altså med rette siges at have en høj alder og en kvalitet, der ikke er ringere end forventeligt og sædvanligt for bindingsværkejendomme af denne alder.

Idet der ses at være etableret nyt bindingsværk på den udvendige side, er den oprindelige konstruktion ikke længere bærende. Problemet er udelukkende at anvende bagmuren som flade til montage af indvendig gipspladebeklædning. FT har via sine håndværkere selv foranlediget at nedtage den eksisterende plade-/bræddebeklædning på disse bagmure.

Desuden konstateres et enkelt sted i stuen rådskade lokalt i bundremmen. Årsagen er sandsynligvis tidligere opfugtninger fra ydermuren/sokkel, som er fundet sted lokalt.

...

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten anmærker ikke de anmeldte forhold. Alle forhold på nær pkt. 4 er ikke synlige ved BS-gennemgangen ...

Konklusion

1)

Idet bagmuren tidligere har kunnet anvendes som flade for en indvendig brædde-/pladebeklædning konkluderes det, at den også nu kan anvendes som sådan. Ved at nedtage den eksisterende bræddevæg og pladevæg med regler osv. har FT selv skabt skaden.

Den lokale rådskade i bundremmen bør udbedres. I det den oprindelige bagmure ikke længere er bærende pga. af det nye bindingsværk udvendigt, kan skaden udbedres ved at rådskadebehandle med f.eks. boracol."

...

4. 68.480

Aldersnedskrivninger og forbedringer

I det følgende vurderes kun punkt 1. Øvrige punkter kan vurderes såfremt der er behov herfor:

1)

Den oprindelige ydermur i bindingsværk ses at være etableret i 1916. På baggrund af besigtigelsen og dette er det min vurdering, at der skal aldersnedskrives med 90 % på murværk og bindingsværk i disse mure.

Tilbud/overslag

Der er ikke foretaget udarbejdelse af overslag for de anmeldte forhold. Såfremt det alligevel bliver nødvendigt bistår jeg gerne med dette. Dog kan fastslås at det vil andrage et bagatelagtigt beløb at boracolbehandle den lokale rådskade i bundremmen. Anslået værdi 1.000 kr. inkl. moms. Dette med baggrund i at det ikke er nødvendigt at reetablere murværket omkring remmen, da den i dag kun fungerer som underlag for den lette beklædning. Og FT havde valgt at udskifte den lette beklædning alligevel."

På grundlag af taksatorens observationer afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 29/6 2005.

Sagens materiale blev forelagt bygningstekniker C.V., som ved skrivelse af 20/7 2005 til klagerne fremkom med bl.a. følgende bemærkninger:

"Det er min helt klare opfattelse, både som fagmand og samt erfaring fra lignende sager, at denne sag bør ankes/indbringes for forsikringsklagenævnet.

I får her mine kommentarer punktvis:

1. Det er korrekt at disse vægge tidligere har dannet bund for brædde-/gipsbeklædning. Man kan dog ikke konkludere at de er egnede til formålet, alene af den grund at de gjorde det tidligere (en træsko er jo heller ikke et skib, bare fordi den kan flyde).

At du/vi skulle have påført skaden ved at fjerne beklædningen, og dermed bæreevnen, er heller ikke korrekt, lige præcis af den samme grund som forsikringsselskabet selv nævner, nemlig at **vi har fjernet plade-/bræddebeklædningen**. Plader/brædder er ikke i sig selv bærende, men skal være monteret på en bærende konstruktion. I dette tilfælde var konstruktionen ikke bærende, da det var plade-/bræddebeklædningen der holdt hele konstruktionen sammen, og i samme øjeblik dette blev fjernet, faldt det der burde være bærende, sammen (alt dette er fortsat synligt på stedet).

Bag denne 'konstruktion' står det oprindelige bindingsværk, uden fæstning til den nye ydermur, og mangler 20 cm i at kunne nå op til loftkonstruktionen. Bindingsværket er der ud over så gennemtæret af råd, at behandling med Boracol er fuldstændig meningsløst, da der på adskillige meter, så at sige ikke eksisterer træ i fast form."

Det omtvistede forhold blev tillige anmeldt til klagernes husforsikring, som ligeledes lod sin skadekonsulent besigtige ejendommen. I skrivelse af 27/7 2005 fra skadekonsulenten til klagerne hedder det bl.a.:

"**Oplysninger om skaden**

Jeg har gennemgået de anmeldte skader sammen med dine håndværkere på stedet.

Jeg har gennemgået følgende 4 punkter:

<u>1) Indvendige vægge</u>

a. Væg i køkken-alrum.

I forbindelse med afmontering at gips og cellutex plader opdager dine håndværkere, at indvendigt vægstykke (6-7 m) mod stue står løst og ikke er fastgjort til den øvrige konstruktion.

Ved besigtigelsen kan jeg iagttage, at muren kan vippes frem og tilbage,

b. Væg i stue.
Pga. manglende ventilation i ydermur er fodrem i muret væg med bindingsværk angrebet af råd. Samtidig kan det konstateres, at den øverste rem på muren ikke er fastgjort til konstruktionen og muren kan vippes når man skubber til den.

Er skaderne omfattet af bygningsforsikringen?
De anmeldte skader er ikke omfattet af den tegnede bygningsforsikring. Jeg vil derimod anbefale dig at anmelde ovenstående skader til din ejerskifteforsikring."

Klagerne anmodede herefter det indklagede selskabet om at revurdere sagen. I forbindelse hermed blev selskabets besigtigelseskonsulent anmodet om at fremkomme med kommentarer til sagen, hvilket han gjorde ved e-mail af 9/9 2005. Af denne fremgår bl.a.:

"Jeg har læst taksatorrapporten fra House Center (Trekroner forsikring) igennem og ligeledes skrivelsen fra FTs håndværker (A.V.). Jeg har følgende kommentarer til dette:

1) Jeg holder fast ved at tagkonstruktionen vederlægger på det nye bindingsværk og det ældre bindingsværk derfor ikke er bærende. Jeg holder fast ved at det ældre bindingsværk fortsat egner sig som underlag for en pladebeklædning som før FT selv rev pladerne ned.
   Jeg holder fast ved min konklusion omkring at rådskaderne ikke er mere omfattende end at de kan svampebehandles.
   Jeg holder fast ved at murværket (bagmuren) i køkken, som kan væltes ved håndkraft, er ustabilt pga. kvaliteten i den anvendte mørtel.

   Dette murværk vurderes at være det oprindelige murværk (1916), hvorfor skaderne ikke ses at afvige væsentligt i forhold til samme bygningsdele i andre intakte bygninger med samme alder

...

   Jeg ser som følge af ovenstående ingen årsag til at ændre på mine konklusioner m.v."

Herefter fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 12/9 2005. Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne i klageskrivelse af 25/4 2006 bl.a. anført:

> "Vi havde opgivet sagen, tiden gik, men på et tidspunkt fik en af vores bekendte, som er ingeniør i et forsikringsselskab, forelagt sagen. I tre af de fire punkter kunne han godt se, at det var rigtigt at ejerskifteforsikringen ikke dækkede, men punktet med ydermuren, mente han var noget sværere at tage stilling til. ...
>
> I punkt 3.1 i betingelserne står der at man dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Her er man i et grænsetilfælde. På den ene side siger Dansk Boligforsikring, at vi bare kunne lade plader og den ødelagte mur blive hvor de var, så var der jo ikke sket noget! Der overfor står, at det ikke var det der var meningen, ved købet af huset. Det var hele tiden vores plan, at de gamle plader skulle ned og den bagvedliggende mur (som vi faktisk har betalt penge for) skulle frem i lyset. Selv om man i begyndelsen kunne se at muren havde det dårligt, bad vi byggefirmaet om at fortsætte, for at så meget som muligt kunne anvendes. Som nævnt kunne intet anvendes og selv om vi så skulle betale hele den nye væg selv, hvad vi i øvrigt allerede har gjort, så var det hele tiden meningen, at vi skulle have en flot (og holdbar) indermur uden cellutex- og gipsplader. Havde vi beholdt den mur, så havde der netop været fysiske forhold, der gav nærliggende risiko for skader!
>
> Hvis vi havde købt et hus, hvor gulvet ville falde sammen hvis man gik på det, ville man så kunne afvise skaden, ved at sige at man bare kunne blive udenfor?
>
> Vores bekendte foreslog at vi beskrev sagen og sendte den til Ankenævnet for Forsikring.

Som sagt, så gjort. I mellemtiden er alt revet ned og bygget op på ny. 'Bevismaterialet' eksisterer derfor ikke mere, men vi medsender nogle fotografier taget før muren blev revet ned og i øvrigt har den bygningssagkyndige fra Dansk Boligforsikring, F. E. jo set skaderne med egne øjne og gjort sine notater."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 8/5 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Bagmurens stand svarer til bagmure i andre ejendomme fra 1916. Det mørtel man dengang brugte havde ikke tilstrækkelig styrke og binding, sådan som man har udviklet det i dag. Derfor bliver muren med årerne porøs.

Desuden er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klagerne har købt en ejendom med gips- og cellutexpladevægge og ikke kan have forventninger om, at bagmuren inde under pladerne er i perfekt stand.

Der kan sammenlignes med personer, der køber ejendomme med fast gulvbelægning. På sådanne ejendomme kan køberne heller ikke forvente, at gulvbelægningen nedenunder så egner sig til blotlagt overgulv. Så længe gulvet egner sig som undergulv, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, selvom gulvet ikke er perfekt. Ankenævnet for Forsikring har i flere sager fastslået, at så længe gulvet ikke er skadet udover at det stadig kan fungere som undergulv, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det samme forhold gør sig gældende her. Bagmuren er ikke skadet i en grad, at den ikke kan bruges som underlag for pladebeklædning. Det er fastslået af vores besigtigelseskonsulent og fremgår da også af sagens faktum, da der sad gips- og cellutexplader på bagmuren uden problemer ved klagers overtagelse af ejendommen.

Dansk Boligforsikring A/S kan derfor ikke anerkende at afholde klagernes udgifter til opbygning af en ny mur (opgjort af klagerne til kr. 179.000,-). En sådan udgift må afholdes af klagerne selv idet den alene skyldes deres ønske om blotlagte bagmure i stedet for gips- eller cellutexbeklædte pladevægge.

Med hensyn til rådskaden har vores besigtigelseskonsulent konstateret råd lokalt i bundremmen et enkelt sted i stuen. Årsagen hertil vurderer han til at være opfugtning fra ydermuren/sokkel. Dette er igen ikke usædvanligt i en ejendom fra 1916, da der dengang ikke etableredes fugtspærre, fugtisolering eller andre fugtbegrænsende foranstaltninger. Der er derfor ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet ikke er ulovligt, og da det ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Vores besigtigelseskonsulent vurderer at rådskaden bør udbedres, men da bagmuren ikke længere er bærende pga. den nye udvendige bindingsværksmur, kan dette gøres alene ved boracolbehandling. Konsulenten vurderer udbedringen til at koste ca. kr. 1.000,- inklusiv moms. Det vores opfattelse, at en sådan udbedring er tilstrækkelig også henset til, at der skal pladebeklædning op efterfølgende. Hvis der ønskes blotlagt murværk, bør bundremmen måske af æstetiske hensyn udbedres på en anden måde, men det er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække udbedringen af rådskaden, idet det er selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold under bagatelgrænsen. Skulle Nævnet være uenigt heri, vil selskabet være indstillet på at nedskrive klagernes selvrisiko med kr. 1.000,- der svarer til udbedringsomkostningerne."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

Nævne udtaler:
Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann