762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.637:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af murbier.

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.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/3 2005. Det fremgår af købsaftalen, som blev underskrevet af klageren den 14/2 2005, at klageren forud for købet havde beboet ejendommen som lejer i ca. et år.

Af tilstandsrapport af 26/1 2005, som dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at ejendommens bygning A (beboelse) og bygning B (baghus) er opført i 1923. Desuden fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten:

"**Karakterskala:**

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

...

2. 68.637

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	***Beboelse***		
…			
	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier."

I tilknytning til tilstandsrapporten blev der udfærdiget OBHI-tillæg. Det fremgår heraf, at yder- og indervægge er i middelgod stand. Det skønnes, at reparation af fuger - omtalt i tilstandsrapporten pkt. 3.1 - vil beløbe sig til 2.000 kr. ekskl. moms.

Klagerens advokat anmeldte ved skrivelse af 30/8 2005 til selskabet, at ejendommen er angrebet af murbier. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Det er min klients opfattelse, at dette murbiangreb er en rettelig relevant mangel ved ejendommen, der forelå på købstidspunktet.
>
> Som det fremgår af tillægget til tilstandsrapporten, har tilstandsrapportmanden alene oplyst, at enkelte fuger burde repareres til en skønnet pris af kr. 2.000,00, hvilket ikke står i mål med den faktiske udgift."

Bilagt ovennævnte skrivelse fremsendte advokaten tilbud af 16/8 2005 fra murerfirmaet J.S. Det fremgår af tilbudet, at "udkrads samt omfugning af facader" koster 81.200 kr. ekskl. moms.

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 29/11 2005.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

3. 68.637

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende.

Efter modtagelse af klagen har selskabet ladet det omtvistede forhold besigtige af ingeniør P.K. I besigtigelsesrapport af 7/2 2006 hedder det bl.a.:

"FT anmelder: Om murbier i facaderne af bygning A og B. FT anviser facade af bygning A mod syd og anden facade mod øst og nord, samt facade mod vest af bygning B.

PK redegørelse: Ejendommen er opført i røde blødstrøgne sten og udfuget med en cementfuge. ...

Cementfugen er sine steder nedslidt. Der kan konstateres murbihuller flere steder spredt over facade mod syd. I andre facader kan der ses enkelte huller.

Cementfugen kan ikke gennembrydes af murbier, hvorfor bierne er kommet ind i den bagvedliggende mørtelfuge i udslidte revner og huller i cementfugen. Murbihullerne er få i antal og har ingen betydning for murværkets bæreevne.

Cementfugen er nedslidt og det vil pynte på ejendommen om ejendommen blev omfuget, men det hører under almindelig vedligeholdelse.

Udbedringsomk.: Hvad en reparation af de konkrete murbihuller andrager, kan ikke skønnes, idet man nødvendigvis må foretage en udfræsning af eksisterende fuge for at lægge en ny fuge.
Den eksisterende fuge er ikke vedligeholdt, således vil dagsværdien jfr. levetidstabeller, oktober 2001 være mellem 32 % og 20 %."

På baggrund heraf har selskabet over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 10/2 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Da murbihullerne er få og ikke har konstruktionsmæssig betydning for murværkets bæreevne, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Det er desuden selskabets opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

...

En K2 anmærkning i tilstandsrapporten er udtryk for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Et sådant svigt vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Dette svarer til vores besigtigelseskonsulents vurdering, nemlig at de nedslidte og stedvis murbiangrebne fuger bør udskiftes og vedligeholdes men at forholdene ikke har konstruktionsmæssig betydning for murværket.

...

Klager har til vores besigtigelseskonsulent oplyst, at han opdagede forholdet, fordi han ønskede at få ejendommen vandskuret og derfor henvendte sig til en murermester. Murermesteren oplyse, at dette ikke kan lade sig gøre førend omfugning er sket. Det gøres gældende, at det ikke er relevant for vurderingen af om der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en køber ikke kan foretage de ønskede renoverings- og forbedringsarbejder, han påtænker på ejendommen.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at klagers advokat i skadesanmeldelsen blander retstilstanden før og efter indførelsen af huseftersynsordningen sammen. Hvorvidt der er tale om 'en rettelig relevant mangel' er ikke afgørende for, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig er det vores opfattelse, at det ikke er relevant for vurderingen af, om der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at det i tillægget til tilstandsrapporten er anført fuger kan repareres til en pris af kr. 2.000,-.

OBHI-Tillægget udgør ikke en del af den tegnede forsikring og det indgår derfor ikke i grundlaget for, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen er tegnet alene ud fra tilstandsrapporten. OBHI-Tillægget kan muligvis give anledning til et erstatningskrav mellem klager og konsulenten, der har udfærdiget tillægget, men det er ikke relevant for vurderingen af om det anmeldte forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der henvises til de af ankenævnet afsagte kendelser vedrørende murbier AK 64.884, AK 57.035, AK 59.734, AK 59.902 og AK 64.645, der alle fastslår, at murbiangreb ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand medmindre de har et sådant omfang, at de har konstruktionsmæssig betydning."

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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler sikrede at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Endvidere bemærker nævnet, at oplysningerne i OBHI-tillægget ikke kan tillægges betydning, da selskabet ikke har medvirket ved udfærdigelsen heraf eller har fået dette forelagt inden tegning af forsikringen.
På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at angrebet af murbier har et sådant omfang, at ejendommen er påført en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter - og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten - finder nævnet ikke grundlag for 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.

Marianne Højgaard Pedersen