771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.847:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom selskabet finder, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, der er et nedlagt landbrug, er opført i 1923, og at klageren overtog ejendommen pr. 25/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/6 2005.

I skadeanmeldelse af 15/2 2006 har klageren anført, at han i forbindelse med renovering af loftet i bygning C opdagede skaden, idet den vestvendte mur var kraftigt revnet i begge ender, var tydeligt løs og kunne rokkes med håndkraft. Klageren anførte endvidere, at der tillige var revner midt på muren. Klageren anførte endelig, at der efter hans opfattelse var risiko for, at muren væltede. Om forholdet er i tilstandsrapporten af 9/6 2005 anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

*Ældre del er tilbygget m. 59 m2 + 14 m2 i del af garage. Vedligeholdelsen er normal. I forbindelse med ombygningen af ældre del mangler en del finish. Stald. lade og garagebygning er noget nedslidt.*

**Karakterer:**

**…**

**Mindre alvorlige skader** **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

**Alvorlige skader** **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

**Kritiske skader** **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| **c** | **Beboelse - tilbygning** | | |
| | **1. Fundamenter/sokler** | | |
| | 1.2 Sokkel | K1 | Mindre afskalninger og revner i sokkel. |
| | **3.0 Yder- og indervægge** | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | Revner og afskalninger i murværkets overflader. |
| | 3.6 Indvendig vægge | K1 | Indv. i garage revner og krakeleringer på indv. mure. |
| | **5. Lofter/etageadskillelser** | | |
| | 5.1 Lofter/etageadskillelser | K2 | Loftbrædder over garage rådmørnede, bjælkelag præget af insektangreb. |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Pandepladerne er en del rustpræget, der ses huller og skævheder i tagpladerne samt utætheder ved rygning. Sideoverlæggene er flere steder meget åbne og utætte, lægteafstanden skønnes at være for stor. |
| | 8.16 Bemærkninger til skorsten | K2 | Der ses afskallede overflader på piben samt løse og udvaskede mørtelfuger, iøvr. er inddækning mod tagflade ikke intakt." |

En taksator fra selskabet besigtigede skaden henholdsvis 15/3 og 21/6 2006 og udarbejdede på baggrund heraf rapport af henholdsvis 3/5 og 22/6 2006. Det fremgår bl.a. af rapport af 3/5 2006f:

"**Revnet/løs mur i garage/bryggers**
Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses anmærke under bygning C at revner og afskallinger i murværkets overflader. Med K1 under punkt 3.1.

Tilstandsrapporten ses anmærke under bygning C at indvendig i garage revner og krakeleringer på indvendige mure. Med K1 under punkt 3.6.
...
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnet/løs mur ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Der er nævnt nogle revner i tilstandsrapporten, det er min vurdering at der er tale om sætninger på væggen i fundamentet, muligvis på grund af manglende tagrender eller der måske har været møddingsplads omme bagved laden."

Af rapport af 22/6 2006 udfærdiget på selskabets foranledning fremgår bl.a.:

"**Revnet/løs mur i garage/bryggers**
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at bagvæggen i stalden, det der nu anvendes til garage ses at være revnet i nordlig ende. Ved besigtigelse på bagsiden af ejendommens bygning C ses muren at [være] revnet såvel i nordlig som i sydlig ende. Væggen buer indad over et stykke på ca. 6-8 m hvor den vurderes at være [ved] at hælde ca. 10 cm ude hvor det er mest. Muren vurderes at være den oprindelige.
...
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnet/løs mur ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Det er min vurdering at der har været et port hul i væggen, som ses at være muret til. Det er svært at sige med sikkerhed hvornår opmuringen af porten er sket, men et bud kunne være i 1950'erne, for eksempel ved ophør af hestehold. Efter murens udseende kan den godt være fra 50'erne. Revnerne ses hovedsaligt at udgå fra gl. false og diagonalt opad mod skotrende i mod nord og tagfod mod syd.
Opgravningen af fundamentet, ses at fundamentet at stå under vand, og det ses at FT har stukket en vinkel ind under fundamentet.
Fundamentet under det tilmurede porthul ses at have forskydninger i forhold til oprindeligt fundament.
Der er nævnt nogle revner i tilstandsrapporten, det er min vurdering at der er tale om sætninger på væggen i fundamentet, muligvis på grund af manglende tagrender eller der måske har været møddingsplads omme bagved laden.
Væggen ses at have været belastet af nedbør der render ned ad væggen dels fra bygning C men også fra bygning D hvor det tydeligt ses på væggen at den opfugtes meget kraftigt af nedbør fra skotrende.
Der ses at muren er løs og vælter ind ad og FT fortæller at den er løs inde bagved. Noget af laden er inddraget til bryggers, og resten anvendes til garage.
Det er min vurdering at revnerne skyldes sætninger i fundamentet, hovedsaligt forårsaget af manglende tagrender, for ringe fundament samt højtliggende grundvandsstand. Fundamentet er ikke usædvanligt for opførselstidspunktet, jeg vurderer det heller ikke for den del (vognporten), der senere er muret op."

Over for nævnet har klageren i klage af 17/7 2006 nedlagt påstand om, at selskabet anerkender skaden som dækningsberettigende, og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Jeg hæfter mig herved, at de manglende tagrender ikke er nævnt i tilstandsrapporten, der jo til gengæld omtaler vedligeholdelsen som 'normal', hvorfor undertegnede ej heller på dette punkt kan siges at være gjort opmærksom på skaden.
...
Det er undertegnedes klare opfattelse, at skaderne på muren i bygning C, beboelse, burde være beskrevet med karakteren UN eller K3, der netop beskrives med 'kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele'. Derudover har jeg fået oplyst at fagfolk ud fra murens tilstand kan se, at fundamentet er utilstrækkeligt. Derudover mangler muren på indersiden som tidligere nævnt understøttelse af de stabiliserende dele, hvilket burde være nævnt i tilstandsrapporten.
...
Jeg kan afslutningsvis konstatere, at Dansk Boligforsikrings henvisning til murens alder på 83 år ikke kan bruges til ret meget, da selskabets egen besigtigelseskonsulent M.J. selv har anført, at der tidligere har været en vognport på murens sted. Jeg kan derudover konstatere, at skaden ifølge Tømrer-, murer-, og isoleringsfirma B. J. og Søn A/S er opstået som følge af manglende fundament, der kun når ned til 50 cm samt manglende understøttelse af murens stabiliserende dele."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 7/9 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække den anmeldte skade, idet det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
...
Besigtigelseskonsulenten har imidlertid været usikker på årsagen til skaden, hvilket medførte, at han fandt behov for at genbesigtige forholdet i forbindelse med revurderingen. Han har her foretaget dyberegående undersøgelser og udfærdiget skitser over de anmeldte revner i muren.
...
Der har aldrig været monteret tagrende på bygningen (bygning C). Besigtigelseskonsulenten vurderer, at væggen er belastet af nedbør, der render ned ad væggen dels fra bygning C men også fra bygning D.

Han vurderer, at revnerne i muren/væggen skyldes sætninger i fundamentet, hovedsageligt forårsaget af manglende tagrender, for ringe fundament samt højtliggende grundvandsstand. Det er også disse faktorer, der gør muren porøs og 'løs'.

På baggrund af besigtigelseskonsulentens oplysninger er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

På tidspunktet for ejendommens opførelse var der intet bygningsreglement eller andre regler for ejendommes konstruktion og opførelse. Det første bygningsreglement kom først i 1961.

Der er ikke noget ved konstruktionen af klagers staldbygning, der afviger fra de byggemetoder, der var sædvanligt anvendt på opførselstidspunktet. Dette er også tilfældet for så vidt angår funderingen. Det var først med indførelse af Bygningsreglementet af 1961, at der blev stillet krav om at føre fundament ned til frostfri dybde (90 cm). Både den oprindelige mur samt den tilmurede garageport er opført før dette tidspunkt.

Der var heller ikke på ejendommens opførelse krav om opsætning af tagrender, hvorfor mange (landbrugs-) ejendomme fra denne tid ikke har tagrender. Dette vil dog forårsage en løbende opfugtning af væggen, som vil medføre at muren skaller og med tiden bliver porøs.

Desuden var det helt sædvanligt, at staldbygninger og andre sekundære bygninger blev lavet i mindre gode materialer og mindre 'godt' end beboelsesdelen. Det er muligt, at en del af bygning C nu er inddraget til beboelse (bryggers), men som anført af vores besigtigelseskonsulent er den mur, som klagen vedrører den oprindelige fra 1923.
...
Det er vores opfattelse, at kombinationen af den generelle bemærkning om bygningens nedslidte stand, de konkrete bemærkninger omkring revner, afskallinger og krakeleringer samt utætheder i tagbelægningen og rådmørnede og insektangrebne bjælkelag alt sammen tegner et billede af en staldbygning i dårlig stand, hvor vedligeholdelse og mulig renovering er nødvendig. Dette sammenholdt med at bygningen oprindeligt er opført som en stald og ikke afviger fra tilsvarende staldbygninger fra 1923 medfører, efter vores opfattelse, at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Af policen fremgår:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen omfatter - udover stuehus (bygning godkendt til beboelse) - også det nedlagte landbrugs sekundære bygninger, såfremt disse er omfattet af tilstandsrapporten. Sekundære bygninger er ALDRIG omfattet af en evt. tilvalgt, udvidet dækning (betingelsernes punkt 15). Uanset andet måtte være anført på policens forside gælder desuden en selvrisiko på kr. 25.000 af enhver skade på sekundære bygninger (dog kan den samlede betalte selvrisiko på policen maksimalt andrage kr. 25.000 i forsikringens samlede løbetid)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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:

Med henvisning til, at det er ubestridt, at muren i den vestvendte del af laden er revnet så kraftigt, at den kan rokkes, finder nævnet, at denne del af muren burde være tildelt karakteren K3 og ikke K1. Herved er klageren efter nævnets opfattelse ikke tilstrækkelig advaret om tilstanden i denne del af muren, hvorfor nævnet finder, at selskabet skal betale for sikring af muren, således at den ikke længere kan rokkes. Herudover finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til sikring af den del af muren i bygning C, der kan rokkes, er dækningsberettiget.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand