772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.892:

xxxxxxx xxxxxxxx
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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på den forsikrede ejendoms murværk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1981, blev overtaget af klageren den 1/4 2006. Ejerskifteforsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8/3 2006, trådte i kraft den 23/3 2006.

Den 6/4 2006 modtog selskabet en af klageren udfyldt og underskrevet skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af skaden.**
…
Hvordan opdagede De skaden: (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: *Vi opdagede skaden ved lyd fra væggen i stuegavlen. Væggen arbejder og giver lyd fra sig.*

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

2. 69.892

Revne fra loft til gulv (endegavl) + 1 revne mere, der har været repareret, længere henne på væggen."

Ejendommen blev den 28/6 2006 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede rapport af 30/6 2006 fremgår bl.a.:

"***Konstruktive forhold***
Huset er opført i år 1981, materialerne er teglsten i facader med bagmur i letbetonelementer. Skillevægge af letbetonelementer. Eternittag på gitterspær. Gulve på terrændæk.

Skadeforhold
Skaden som er anmeldt:
1) Revner i bagmur i vestgavl i stue.
Revnerne går fra loft til gulv i et uregelmæssigt forløb og følger ikke elementsamling. Den ene revne i stuen har tidligere været repareret. Den anden revne i stuen er ny. Revnernes bredde skønnes at være 0,2 - 0,5 mm. Der er ikke revner udvendigt i gavlvæggens murværk og ingen revner i det overliggende murværk i gavltrekanten.

2) Revne i bagmur i soveværelse i østgavl. Skaden er af ældre dato og har været forsøgt repareret. Ejer gjorde opmærksom på skaden ved eftersyn, og den beskrives her særskilt. Denne revne skønnes at have samme årsag som revnerne i bagvæggen i stuen. Revnen i væggen i soveværelset har bevirket en lille forskydning mellem elementfladerne vinkelret på væggen således, at der er dannet et fremspring ved revnen på ca 0,5 mm.

Revnedannelserne skyldes antageligt små lokale differenssætninger i bagmur som følge af mangelfuld understøbning mod fundament. Sætningerne bevirker opbygning af spændinger i elementerne. Disse spændinger udløses før eller siden og bevirker revner.

Skadeudbedring
Revnerne kan ikke repareres varigt ved udhugning og reparation med ekspanderende mørtel. Som det er tilfældet med de gamle revner vil revnerne før eller siden bryde op igen. Væggen foreslås beklædt med 13 mm gips på underlagslister pr. 300 - 600 mm og afsluttes med spartling, tapet, fodliste og maling.

Der er ikke indhentet tilbud på arbejdet, men overslagsmæssigt kan udgifterne ansættes som følger:

1) 18 kvm. underlag, gipsplade, spartling, tapet, maling og fodliste. (Gavlvæg mod vest)	kr.	6.410,-
2) 8 kvm. som ovenstående. (Gavlvæg mod øst)	-	2.850,-
I alt ex moms	kr.	9.260,-
Moms	-	2.315,-
I alt anslået inkl. moms	**kr.**	**11.575,-**

Afsluttende bemærkning
Revnereparationer og/eller revner er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Det er imidlertid meget almindeligt, at vægge af denne type før eller siden revner et eller flere steder på grund af krybning (sammentrækning) i betonmaterialet, antageligt fremprovokeret af variationer i temperatur og fugtindhold i luften samt mekaniske påvirkninger fra vindbelastning og som nævnt i ovenstående, små forskelle i sætninger af understøtning.

Forholdet har ikke indflydelse på bæreevnen og udgør således kun et problem med hensyn til udseende."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 5/7 2006. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskrivelse af 25/7 2006 fremgår:

"Min ægtefælle og jeg er ikke enige i den afgørelse, der er truffet, hvorfor vi tillader os at anke over afgørelsen.

Som grund herfor, kan jeg oplyse, at da vi overtager ejendommen den 1. april 2006 kan det på indervæggen i stuen høres at der er et eller andet galt, da væggen faktisk bevæger sig og der kommer forskellige lyde fra denne.
Tidligere ejer oplyser, at lydene forsvinder igen når det bliver varmt og dette er også rigtigt, ingen lyde for øjeblikket fra væggen.
Da taksatoren syner muren er det også varmt, så der bliver ikke taget højde for denne meget vigtige ting kulde eller varme.

I afslaget fra Dansk Boligforsikring står der revne dannelse i ydermure, hvilket er forkert, det er muren i stuen og soveværelset, det er galt med.

Vi håber, at sagen kan blive genoptaget, og at Ankenævnet vil ændre den først trufne afgørelse, for hvad skal man ellers tegne en ejerskifteforsikring for i forbindelse med et huskøb."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 25/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at årsagen til det anmeldte forhold er et almindeligt forekommende fænomen i konstruktioner af letbeton, som skyldes krybning/sammentrækning i betonmaterialet. Besigtigelseskonsulenten vurderede endvidere, at forholdet ikke havde nogen konstruktiv betydning, men alene var af kosmetisk betydning. Selskabets opfattelse er derfor stadig, at det anmeldte forhold ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet

ikke afviger væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger i god vedligeholdelsesstand. Forholdet nedsætter endvidere ikke bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt, da forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning, men alene er af kosmetisk karakter."

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker sig, at selskabets taksator har skønnet, at revnerne skyldes mangelfuld understøbning af bagmuren mod fundament. Uanset at revnedannelserne i bagmuren er uden konstruktiv betydning, finder nævnet, at revnerne er for store til at kunne karakteriseres som kosmetiske skader. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste en udbedring som anført af taksator - dog med fradrag af selvrisiko.

5. 69.892

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at revnerne i bagmuren udgør en dækningsberettigende skade, og skal betale for udbedring heraf som foreslået af taksator - dog med fradrag af selvrisiko.

Marianne Højgaard Pedersen