767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.957:

xxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxx

xxxxxxxxxxxxx x
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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for murbihuller i ejendommens facader.

Selskabet har afvist at betale erstatning under henvisning til, dels at murbihullerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapport.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 23/1 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1912. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/9 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 5/10 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakter:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
...
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte småfinrevner i teglsten.
		UN		Pudset gavlvæg mod vest bør undersøges for tæthed. Bagmur fugtig. Note: Kan skyldes fuger eller teglstenene.
		K1		Småskader ved teglsten og fuger. Enkelte teglsten ved overliggere m.v. mangler fuger."

Forholdet blev den 8/12 2005 besigtiget af selskabets taksator, som i sin rapport har beskrevet ydermurenes tilstand således:

"Ejendommen ses at være en ældre ejendom fra 1912, hvis ydermure fremstår med blank teglmur i oprindelig stand, bortset fra den ene gavl (vestgavl), som ses at være pudset i farve i nyere tid.

Der kan ved besigtigelsen partielt konstateres udfaldet og porøse mørtelfuger i de tre facader (ikke vestgavl). På facaden mod nord ses enkelte steder områder med mere væsentlige skader i mørtelfugerne. Der ses flere steder reparationer af fugerne, især på nordfacade. Flere steder ses huller i fugerne, som kunne antyde forekomst af 'murbier'.

I den vestlige gavl kan der ikke konstateres skader. FT fortæller, at en murer har kigget på facaderne og at denne også mener at den vestlige gavl er angrebet af murbier - han mener at kunne se spor bag pudslaget. Men det kan jeg ikke verificere.

...

Det må konkluderes, at de konstaterede skader i ydermurenes fuger ikke nødvendigvis skyldes murbier, men at det erfaringsmæssigt kan skyldes andre insekter end murbier. Dette henset til at begrebet murbier blandt f.eks. murere ofte fejlagtigt omfatter mange forskellige slags insekter.

Det må yderligere konkluderes, at det konstaterede skadesbillede ikke afviger væsentligt i forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten og i øvrigt ikke i forhold til samme bygningsdel på andre intakte ejendomme med samme alder.

Fugernes stand er et udtryk for ydermurenes høje alder."

Da taksatoren ikke kunne konstatere, om der var tale om et aktivt murbiangreb, foranledigede selskabet ejendommen undersøgt af firmaet S. Skadedyrsservice. Af firmaets murbirapport fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen er der konstateret omfattende angreb af murbier på nordfacaden, samt mindre angreb på de to upudsede facader.
Udtagne prøver viser, at der er rester af murbier, samt murbiforinger i gangene.
Flere steder sidder gangene så tæt i de lodrette fuger, at det svækker konstruktionen.
Jeg kan dermed verificere, at de nævnte huller og gange i taksatorrapport af 11.1.2006 skyldes murbier."

Den 10/4 2006 foranledigede selskabet ejendommen besigtiget af ingeniør N.P.H.A., som i sin rapport har redegjort for forholdet således:

"Facaderne fremstår i original stand, som en fuget rød murstensfacade fuget med rundfuger. Hele vestgavlen inkl. gavltrekant er tidligere vandskuret, og denne gavl fremstår intakt og uden synlige fejl.
Ved besigtigelsen ses på de øvrige facader en del huller og udfald af fuger.
Der ses mange mekanisk udførte huller, ligesom der i forbindelse med den igangværende hulmursisolering er foretaget udfræsning af fuger.
En del fuger ses nedbrudt af vejrliget, og der er gennem tiden foretaget en del småreparationer.
Den påførte fugemørtel ses ikke at være pålagt i særlig stor dybde, og dette forhold er helt sikkert medvirkende til de mange små afskalninger.

Der har i en vis udstrækning været angreb af murbier, disse angreb ses mest udtalt på nordfacaden. Der henvises til vedlagte foto nr. 1-3, som viser de mest ødelagte

områder på nordfacaden. De øvrige billeder nr. 4-15 viser et nogenlunde gennemsnit af murværkets udseende. Som det fremgår er det ikke nær alle skader der kan henføres til murbier.

Det ser umiddelbar ikke ud til, at der er aktivitet af murbier på nuværende tidspunkt.
Omkring beskrivelsen af skadeforholdene henvises i øvrigt til rapporten fra T.

Alle skader er at kosmetisk art, og bortset lige fra et par små områder på nordfacaden, er alle skader helt uden konstruktiv betydning.
De to områder på nordfacaden skal repareres for at undgå en videreudvikling af murværkets nedbrydning."

Klageren har fremlagt et tilbud fra en murermester, hvoraf fremgår, at en pudsning/vandskuring af facaderne kan udføres for 116.380 kr. ekskl. moms. Selskabets taksator har i sin rapport vurderet, at en spredt behandling og udbedring af udfaldne fuger vil beløbe sig til 25.000 kr. ekskl. moms, og at en total omfugning af alle ydermure kan udføres for 125.000 kr. ekskl. moms.

På baggrund af de udarbejdede rapporter meddelte selskabet ved skrivelse af 1/11 2005, at de konstaterede murbihuller ikke udgjorde en skade i forsikringsmæssig forstand, idet murbiangrebet ikke nedsatte bygningens brugbarhed eller værdi væsentligt og ikke havde betydning for bygningens bæreevne.

Klagernes advokat har i skrivelse af 8/8 2006 til nævnet fastholdt, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviser advokaten til, *at* tilstandsrapporten ikke korrekt beskriver, at der var angreb af murbier, herunder angrebets omfang, *at* ejendommen på overtagelsestidspunktet var angrebet af murbier, og *at* angrebet har nedsat ejendommens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 24/8 2006 bl.a.:

"Det er vores opfattelse, at forholdet anmeldt af klager ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det anmeldte forhold ikke afviger væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i samme stand. Ældre fuger af sand/kalkmørtel har ifølge besigtigelseskonsulenternes tendens til med tiden at blive porøse hvilket kan medførere, at murbier har mulighed for at bore sig ind i mure. Det er almindeligt forekommende, at der på ældre ejendomme kan findes tegn på aktive/inaktive murbier. Det er dermed forventeligt, henset til ejendommens alder at der er tegn på murbier.

For at skadebegrebet er opfyldt er et afgørende om murene adskiller sig væsentligt i forhold til andre bygninger af samme alder i almindelig god stand og om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller der er nærliggende risiko for skade (som fortolket af nævnet).

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført i denne periode. Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade dette henset til udtalelserne fra henholdsvis H.T. og N.P.H.A., der har oplyst at de vurderer at angrebet er uden konstruktiv betydning.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klagen skal vurderes ud fra hvorvidt forekomsten af huller efter murbi/insekter adskiller sig nævneværdigt fra hvad der normalt kan forventes til en ejendom opført i 1912.

Ankenævnet har i flere kendelser givet forsikringsselskaber medhold i, at murbiangreb ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Der henvises i den forbindelse til følgende kendelser AK 64.884, AK 60.877 samt AK 59.734."

Selskabet har i sin skrivelse til nævnet desuden bemærket, at firmaet S. Skadedyrsservice - i forbindelse med besigtigelse af ejendommen - alene blev instrueret i at undersøge, hvorvidt ejendommen var ramt af murbiangreb. Herefter, og idet selskabet finder, at firmaet S. Skadedyrsservice ikke besidder den nødvendige kompetence og bygge-

tekniske indsigt til at fastslå murbiangrebets eventuelle betydning for ejendommens bæreevne, finder selskabet, at rapporten fra firmaet S. Skadedyrsservice ikke kan tages til indtægt for ejendommens stand.

Nævnet har forelagt adskillige fotos af ejendommens mure. På en del af de fremlagte fotos er det angivet, hvilken facade der er afbilledet (nord eller syd).

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:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at den pudsede gavlvæg mod vest bør undersøges for tæthed. Det beskrevne forhold har fået karakteren UN, der er udtryk for, at der skal ske en nærmere undersøgelse af det pågældende, idet der kan være tale om en alvorlig skade. Desuden fremgår det af tilstandsrapporten, at facaderne har enkelte småskader ved teglsten og fuger. Dette forhold har fået karakteren K1, der er betegnelsen for en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse.

Af rapporten fra ingeniøren N.P.H.A. fremgår det, at "de to områder på nordfacaden skal repareres for at undgå en videreudvikling af murværkets nedbrydning". Herefter, og henset til, at nævnet efter det oplyste finder det sandsynliggjort, at skaderne på nordfacaden skyldes et aktivt murbiangreb, finder nævnet, at de konstaterede skader på ejendommens nordfacade ligger ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten, og hvad klagerne i øvrigt måtte kunne forvente, ejendommens alder taget i betragtning. Udgiften til bekæmpelse af murbierne på nordfacaden samt de konstaterede skader på nordfacadens murværk er derfor efter nævnets opfattelse en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Bolig Forsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til bekæmpelse af murbierne samt udbedring af skader på nordfacadens murværk er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand