781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.919:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/7 2005 overtog ejendommen, der er opført i 1951, på baggrund af tilstandsrapport dateret den 27/2 2005.

Den 25/10 2006 anmeldte klageren forholdet og beskrev i anmeldelsen skaden således:

> "*Beskrivelse*: Da rådskadet vindue skulle udskiftes opdagede snedker revne i murværk.
>
> *Hvori består skaden* (hvad er skadesramt): Murværk over vindue i stuen i sydgavl revnet således indtrængende fugt har fået jerndrager over vindue til at ruste, hvorved den har udvidet sig og skubbet mursten ud."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede den 23/11 2006 forholdet og har i rapport af 27/11 2006 om forholdet noteret:

"Ved besigtigelsen ses overfals over stuevindue i sydgavl, muret i mokkafarvet tegl, at have løsnet sig. Overliggende røde tegl ses partielt med frostsprængninger. Stuevinduet måler ca. 180 cm. i bredden.

Stuevinduets murede false vurderes udført i forbindelse med husets opførelsestidspunkt i 1951, hvor denne arkitektoniske udførelse i murværk omkring vinduer og døre var almindelig anvendt.

Ved besigtigelse af overfalsen fra vindue på 1. sal ses der tydelig revnedannelse mellem overfals og ydermur. Revnen ses tidligere at have været forsøgt lappet med noget, der mest af alt ligner asfalt.

Murede sidefalse og underfals (sålbænk) vurderes dog stabile. Underfals (sålbænk) ses udført uden fald, hvilket formentlig har medvirkende årsag til nedbrud i stuevinduet (nævnt i tilstandsrapporten).

Indvendigt ses der over stuevinduet begyndende huldannelser i puds over vinduet, hvor den murede overfals er revnet udvendigt.

Konklusion
Vinduets murede false vurderes ikke konstruktivt at afvige fra tilsvarende konstruktioner af samme årgang.

At overfalsen har løsnet sig og der dermed er opstået revnedannelse mellem fals og formur medfører risiko for vandindtrængen i vindue og murværk med fugtskader og frostsprængninger af tegl til følge. Der ses frostsprængninger i enkelte tegl.

Overfalsen vurderes oplagt med underliggende bærejern, som på grund af tidligere indtrængende fugt korroderer og dermed trykker den murede fals ud.

Konstruktionsløsningen er meget udsat for vind og vejr og kræver derfor mere vedligehold end murværk almindeligvis gør, Henset hertil, og konstruktionens alder på 55 år, vurderes, at anmeldte og konstaterede forhold ikke afviger væsentligt fra tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand.

At underfals (sålbænk) er udført uden fald vurderes at give risiko for nedbrud af stuevindue, idet regnvand ikke bortledes fra vinduets karm. Der ses nedbrud i vinduet."

På denne baggrund afviste selskabet den 7/12 2006 skaden, hvorefter klageren ved skrivelse af 21/12 2006 har indbragt sagen for nævnet.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anmodet bygningskonstruktør og murer M.J. om at vurdere forholdet, og han har i e-mail af 22/1 2007 bl.a. anført:

"Anvendelsen af kantskifter var almindelig og ret moderne i gennem 1900-tallet. Formålet med kantskiftet var udelukkende arkitektonisk. Kantskiftet er opmuret i forbindelse med opmuring af facaden, og indgår som almindelig udsmykning af facaden, hvorfor det er muret med i forbandet, med undtagelse af den vandrette øverste del af kantskiftet. Kantskifter har dog den ulempe at de kræver en del vedligeholdelse, specielt øverst og nederst, på rulle-

skiftet der ses vandret. Her vil nedbør opsamles og opfugte gesimspuds, som er den skrå kant af bastardmørtel der ses øverst på den vandrette del af kantskiftet over vinduet. Kantskifter er ofte muret med en stålbjælke som vederlag i toppen for at bære rulleskiftet, dette er nødvendigt da rulleskiftet der ses at være vandret har en ret ringe bæreevne.

Det blev dog hurtigt indset at det var en udsat bygningsdel, specielt den vandrette del øverst og nederst, hvor vandet opsamles, hvorefter man ophørte med brugen af kantskifter i den udformning. Særligt udsatte er facader der er orienteret mod vest og syd.
...
Det er min vurdering at der er tale om stykke murværk i alderssvarende stand, dog trænger det nu til vedligeholdelse."

Klageren har over for nævnet i skrivelse af 21/12 2006 bl.a. anført:

"Der er tale om en alvorlig, skjult skade, som ikke ses udefra grundet husets høje sokkel. Den er blevet overset af den bygningskyndige - ligesom jeg heller ikke har set skaden, før tømreren gør mig opmærksom på den. Hvis det er et gængs problem (som brevet hævder), er det så meget mere påfaldende, at den bygningskyndige ikke har undersøgt eller kommenteret falsen.
Og naturligvis nedsætter det en bygnings værdi, hvis murstenene begynder at drysse ud af væggen og kun tapetet skiller stuen fra den fri natur.
Jeg må afvise Dansk Boligsikrings påstande, udflugter og insinuationer.
Revnedannelsen skyldes ikke almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse men et indgreb i det oprindelige murværk, som får vandet til at sive ind i muren og dermed får stålover-liggeren til at ruste, så den udvider sig og skubber falsen ud."

I svarskrivelse af 24/1 2007 har selskabet bl.a. anført:

"Begge besigtigelseskonsulenter vurderer, at konstruktionen er helt sædvanlig, men at den er vedligeholdelseskrævende, og den nu - efter 55 år - ses at trænge til vedligeholdelse.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de murede false på klagerens ejendom ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Konstruktionen med murede vandrette false var helt sædvanlig på opførselstidspunktet i 1951, og deres stand her 55 år efter er ikke anderledes end andre murede false af samme alder. Konstruktionen kræver ekstra vedligeholdelse, og vil med tiden skulle udskiftes, idet den på de vandrette false vil medføre fugtindtrængen i murværk (overfalsen) og i vinduet (underfalsen).

Udskiftningen af den murede overfals henhører derfor under en husejers almindelige vedligeholdelse - det er ikke et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen. Den murede overfals trænger til vedligeholdelse/udskiftning ligesom vinduet trænger til udskiftning. Begge dele som følge af den uhensigtsmæssige og vedligeholdelseskrævende, men helt sædvanlige konstruktion.
...
Det er desuden selskabets opfattelse, at den opståede revnedannelse/udskubning af overfalsen alene er opstået som følge af konstruktionens udtjente levetid, sædvanligt slid og manglende vedligeholdelse.
...

Besigtigelseskonsulent P.H. oplyser, at klagerne på besigtigelsestidspunktet ikke var flyttet ind på ejendommen. Klagerne har da også i klagen til Ankenævnet for Forsikring angivet en anden end ejendommens adresse.

Ejendommen blev overtaget d. 1. juli 2005. Forholdet blev anmeldt d. 25. oktober 2006 og ifølge skadesanmeldelsen opdaget d. 23. oktober 2006, altså over et år efter overtagelsen af ejendommen.

Klager har i klagen anført at den bygningssagkyndige burde have anmærket forholdet. Det bemærkes i den forbindelse, at tilstandsrapporten blev udfærdiget i februar 2005, dvs. over 1 1/2 før forholdet blev opdaget og anmeldt. Vores besigtigelseskonsulent, P.H., oplyser i sin rapport, at det er svært at sige, hvordan forholdet så ud under huseftersynet.

Konstruktionen er som sagt 55 år gammel og kræver løbende og særlig vedligeholdelse på de vandrette false. Det er selskabets opfattelse, at revnen og udskubningen af overfalsen ikke har været til stede da klageren overtog ejendommen, men at den er opstået efter overtagelsen som følge af udtjent levetid og klagers manglende vedligeholdelse af overfalsen. Dette forklarer hvorfor den bygningssagkyndige har bemærket nedbruddet af vinduet (den uhensigtsmæssige følge af underfalsen), men ikke revnen/udskubningen af overfalsen.
...
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Idet årsagen til det anmeldte forhold skyldes de murede falses sædvanlige konstruktion, og da forholdet først er opdaget over et år efter overtagelsen af ejendommen - i hvilken periode klageren ikke har foretaget almindelig vedligeholdelse af overfalsen - har klageren ikke sandsynliggjort at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Skulle Nævnet finde at det anmeldte forhold falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der i forbindelse med en udbedring af forholdet ved opmuring af nye vandrette false, kan fradrages i erstatningssummen som følge af slid og ælde med 80 % som angivet af vores besigtigelseskonsulent."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

...

4. Undtagelser fra dækning

...

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der ved det øverste kantskifte er en utæthed, der har været til stede længe før overtagelsen af ejendommen, og som har bevirket, at den indmurede jernarmering er rustet med brud til følge.

Efter nævnets opfattelse udgør dette forhold en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste en reparation af det øverste kantskifte. Nævnet finder ikke grundlag for, at selskabet kan foretage fradrag for slid og ælde på denne reparation.

Forholdene ved de lodrette og vandrette kantskifter udgør efter nævnets opfattelse ikke skader, der er dækningsberettigede i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skaden på det øverste kantskifte over vinduet udgør en skade, og skal betale for reparation heraf uden fradrag for slid og ælde.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand