787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.574:

xxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for skade på den sydvendte facade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2002, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/5 2006. Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 2/2 2007 til selskabet:

> "- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
> Huset er vandskuret. Vandskuringen falder af i store flager på sydvendt gavl."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 16/2 2007 til klagerne:

> "Vandskuring, filtsning og sækkeskuring kan anvendes i passivt og moderat miljø. Behandlingerne frarådes i aggressivt miljø, med mindre hyppig vedligeholdelse accepteres.
>
> Vandskuret, filtset eller sækkeskuret murværk kræver løbende vedligeholdelse i større eller mindre omfang, afhængig af miljøbelastningen. Der kan eksempelvis forventes forøget vedligeholdelse, hvis murværket ligger udsat, eller hvis der mangler konstruktiv beskyttelse f. eks i form af tagudhæng.

Ved vandskuring, filtsning og sækkeskuring sker det ofte, at mørtellaget bliver for tykt, hvilket medfører risiko for senere afskalninger. Det kan også ske, at der under bearbejdningen føres ekstra bindemiddel ud i pudslagets frie overflade, hvorved der kan opstå krakeleringsrevner.

Jo tyndere lag mørtel, der påføres murværket, jo længere levetid kan der forventes af overfladebehandlingen.

Da det på det seneste har været ekstremt vejrlig i form af meget blæst og slagregn med efterfølgende frost, er der formentlig tale om frostsprængninger i pudslaget. Dette medfører at pudsen falder af i flager. Når processen først er startet, er det ofte en 'ond cirkel'.

Som forholdet er beskrevet, er der ikke noget der tyder på, at situationen er speciel fra andre tilsvarende (vandskurede) ejendomme af samme alder.

Det er et almindeligt fænomen, at vandskurede ejendomme kræver løbende vedligeholdelse, i betydeligt større omfang end (råt) murværk.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Hvilke forhold er dækket i pkt. 3.1. fremgår:

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.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at forholdet ikke er noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De overtog ejendommen den 1. juli 2006, dvs. for 1/2 år siden.

Jeg henviser derfor endvidere til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen.

Samt til forsikringsbetingelsernes pkt. 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 skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Besigtigelseskonsulent P.H. besigtigede forholdet den 9/5 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 30/5 2007:

"**Bygningsbeskrivelse**
Nyere enfam.hus opført i 1 plan i 2002 i tidstypiske materialer og konstruktioner.

Huset fremstår ved besigtigelsen både ud- og indvendigt i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Anmeldte forhold
Efter overtagelse konstateres
1. Afskallet vandskuring.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses vandskuring at afskalle i flager flere steder på gavlen vendende mod syd.

Husets facader og gavle er vandskuret med indfarvet mørtel i forbindelse med opførslen af huset. Øvrige facader og gavl mod nord forekommer intakte i overfladebehandlingen af ydermurene, som generelt fremstår udført i et pænt jævnt og ensartet lag.

Konklusion
Årsagen til den konstaterede afskalning vurderes at skyldes for hurtig udtørring af murværk/vandskuringsmørtel, hvilket formentlig er forårsaget af solens påvirkning på den sydvendte gavl i forbindelse med udførslen af arbejdet. Murværket er derved udtørret for hurtigt og vandskuringsmørtlen opnår derved ikke tilstrækkelig vedhæftning til underlaget.
En normalt forventet levetid på denne type facadebehandling på ca. 10 år kan derved ikke forventes.

Den konstaterede afskalning kan karakteriseres som værende af kosmetisk betydning og vurderes ikke at give nærliggende risiko for skader på murværket. Afskalningen vil dog formentlig fortsætte, hvis forholdet ikke udbedres."

Klagerne har ved skrivelse af 16/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af ejendommens sydvendte facade. Klagerne har til støtte herfor anført:

"D. 16. februar 2007 fik vi afslag fra Dansk Boligforsikring på, at vores ejerskifteforsikring kunne dække reparation af sydvendt facade, hvor puds falder af i flager.

Ejendommen er opført i 2002 og vi overtog den pr. 1. juli 2006.

Afslaget begrundes med, at
Ved skade forstås svækkelse, revnedannelser ... der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder...
Vi mener, at der netop er tale om en form for revnedannelse, og at det nedsætter ejendommens værdi i forhold til tilsvarende ejendomme fra 2002. Hvis huset i dag skulle sælges, kunne vi ikke få samme pris for det, hvis ikke facaden blev repareret.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der ... vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind ...
I afslagets indledning argumenteres netop for, at når processen, hvor puds falder af i flager, først er startet, er det ofte en ond cirkel. Dansk Boligforsikring modsiger dermed sig selv.

Dækningen er betinget af, at skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

Risikoen har helt klart været til stede, da vi overtog ejendommen 1. juli 2006. Facaden er sydvendt og filtsningen har måske ikke været udført korrekt.

Undtagelser fra dækning: Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse...
Der kan ikke være tale om manglende vedligeholdelse fra vores side, da vi overtog ejendommen for mindre end et år siden. Desuden er ejendommen kun 4,5 år gammel."

Selskabet har ved skrivelse af 31/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at vandskuring afskaller i flager flere steder på gavlen, som vender mod syd.

Husets facader og gavle er vandskuret med indfarvet mørtel i forbindelse med opførslen af huset. Øvrige facader og gavl mod nord forekommer intakte i overfladebehandlingen af ydermurene, som generelt fremstår udført i et pænt jævnt og ensartet lag.

Det er vores taksators vurdering, at årsagen til den konstaterede afskalning skyldes for hurtig udtørring af murværk/vandskuringsmørtel, hvilket formentlig er forårsaget af solens påvirkning på den sydvendte gavl i forbindelse med udførslen af arbejdet. Murværket er derved udtørret for hurtigt og vandskuringsmørtlen opnår derved ikke tilstrækkelig vedhæftning til underlaget.

Den konstaterede afskalning er af vores taksator karakteriseret, som værende af kosmetisk karakter og uden konstruktiv betydning.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Hvilke forhold er dækket i pkt. 3.1. fremgår:

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.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at forholdet i dets omfang (som gengivet i billedmaterialet) ikke er noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Jeg henviser endvidere til forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning:

Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette er indtrådt en skade, eller der er nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet udelukkende er af æstetisk/kosmetisk art, hvormed det ligger udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde."

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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning
…
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse …"

Nævnet udtaler:

Det kan som ubestridt lægges til grund, at afskalningen på sydfacaden skyldes for hurtig udtørring ved vandskuringen. Når der henses til ejendommens alder og skadens karakter og omfang, finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Henset til, at klagerne - som også anført af selskabet - måtte påregne løbende vedligeholdelsesudgifter til vandskuring, finder nævnet, at selskabet skal bekoste 60 % af udgifterne til vandskuring på sydfacaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste 60 % af udgifterne til en ny vandskuring af sydfacaden.

Poul Sørensen
formand