787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.576:

xxxx xxx xx xxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udbedring af revner i ejendommens yder- og indervæg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1896 og har en tilbygning fra 1936, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/1 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K0	Rep. af smårevner i pudsede facader foretaget."

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 27/6 2006 til selskabet:

"Ved nedtagning af tapet i stuen, blev det konstateret at der er en revne i ydervæggen."

N.O.T. fra P. Rådgivning A/S besigtigede forholdet den 20/7 2006 og anførte som følge heraf i skrivelse af 11/8 2006 til selskabet:

"Konstruktive forhold
Ejendommen er opført i 1896 og tilbygget i 1936.
Ejendommen er opført som muret byggeri og stedvis med pudsede facader og tagbeklædning hovedsagelig med tagsten.
Kælder under ejendommen fra 1896.
…
I forbindelse med renovering af ejendommen blev der konstateret revner i ydervæggen mod øst mellem eksist. beboelse fra 1986 [1896] og tilbygningen.
Ved sammenbygningen er opsat stålprofiler (U 14 profiler) som søjler og oplagt et stålprofil til bæring af loftet.
Der kan konstateres revnedannelse såvel indvendig som udvendig, hvilket ikke er unaturlig.
Der kan konstateres et mindre dækpuds indvendig mod stålprofilet, hvilket vil danne revnedannelse."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 14/9 2006 til klagerne:

"Vores besigtigelseskonsulent N.O.T. fra firmaet P. Rådgivning A/S besigtigede det anmeldte forhold den 11. august 2006. Vi har vedlagt en kopi af P. Rådgivning A/S' rapport om det anmeldte forhold.

På baggrund af de observationer som N.O.T. gjorde ved sin besigtigelse, kan Dansk Boligforsikring A/S ikke anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har ved vores vurdering lagt vægt på, at det anmeldte forhold kan karakteriseres som et almindeligt forekommende fænomen, når der er anvendt forskellige typer af konstruktive materialer. Vores besigtigelseskonsulent har beskrevet forholdet som værende sædvanligt. Forholdet nedsætter ikke bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger med samme alder i god vedligeholdelsesstand. Vi opfatter med andre ord ikke det anmeldte forhold som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 …"

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 15/9 2006 til selskabet:

"I Deres afgørelse henviser De til forsikringsbetingelsernes pkt. 3. - heraf fremgår: 'Ved skade forstås brud, lækage, svækkelse, revnedannelser…'

Den anmeldte skade er jo netop en yderst omfattende revne i en ydermur, hvor der kan trænge vand i gennem.

Jeg vil derfor gerne anmode om Deres / Deres besigtigelseskonsulents bemærkninger til følgende forhold, som på ingen måde er berørt i rapporten:

Hvorledes skal der forholdes med den udvendige revne. Her er der tale om en dyb revne i et gennemgående murværk - ikke en pudset mur. Der er revnede sten i et sådant omfang at det nærmer sig et lodret brud.

Disse revnede sten er nødvendige at udskifte enkeltvist.

Der er tale om en klassisk hulmur, hvor der ingen søjle er i den udvendige mur, men en søjle i den indvendige mur. Det er denne søjle der er rustangrebet.

Skaden er opstået udvendigt, ved at murstenene er revnede og der er trængt vand ind, således der er startet et rustangreb på en bærende søjle i ejendommen. Søjlen bærer en overliggende ståldrager, der har et frit spænd på ca. 4 meter, som bærer en stor muret altan.

De bedes nærmere redegøre for baggrunden for at en bærende konstruktion ikke skal rustbehandles samt redegøre for, hvorledes der ikke ske udbedring af en dyb gennemgående udvendig revne.

Såfremt der ikke sker udbedring af den dybe udvendige revne i murstenene og såfremt der ikke sker rustbehandling af den bærende søjle, vil rustudviklingen jo fortsætte med dermed hørende svækkelse af ejendommens konstruktion samt revnedannelser i ydermuren."

N.O.T. fra P. Rådgivning A/S anførte i notat af 29/10 2006 til selskabet:

"Udvendig:
Murværk i gavl mod øst med enkelte revner.
Disse revner er efter mit skøn ikke alvorlige revner.
Revnerne er ikke direkte lodrette, som sætningsrevner normalt.
Det vurderes at der er tale om almindelige revner i murværk som øvrige reparerede revner. (se pkt. 3.1. i TR)
Det er mit skøn at revnerne ikke er blevet repareret, som de øvrige revner pga. disses placering / manglende adgang.

Indvendig:
Som tidligere beskrevet er der revnedannelse i gavlvæggen mod øst.
Stålprofilet er kun dækket med et mindre lag puds, hvori revnen kan konstateres.
Vægpudsen er endvidere 'skruk' eller hul, hvilket ikke er unormalt idet væggen og stålprofilet arbejder forskelligt.
Stålprofilet er ikke gennemtæret men med overfladerust, hvilket ikke er unormal idet stålprofilet ikke er rustbehandlet.

Konstruktionen har en alder på 70 år, hvorfor man må forvente at der vil være en del vedligeholdelse, speciel når der er tale om ydervægge med puds."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 1/11 2006 til klagerne:

"<u>Vedrørende den udvendige revne:</u>
Vores konsulent har oplyst at revnedannelsen findes ved sammenbygningen af den ældre ejendom og tilbygningen. Det vurderes, at der er tale om 'almindelige revner', hvilket vil sige svind- eller spændingsrevner, som er uden konstruktiv betydning for bygningen.

Dette betyder ikke at revnerne ikke skal udbedres, men at udbedringen må anses at hører ind under det sædvanlige vedligehold af murværket, som altid må forventes på ældre ejendomme. Reparationen består ifølge vores konsulent i at revnen skal renses af og pudses op.

Det vurderes ikke at det er sandsynliggjort, at der er tale om et forhold der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

<u>Vedrørende den indvendige revne:</u>

Der er tale om en bærende søjle, som er indmuret i konstruktionen, og pudset over med et tyndt pudslag. Søjlen er ikke rustbehandlet, hvilket var sædvanligt i 1936. De har ret i at man i dag ville både brand og rustsikre en sådan bygningsdel. Jeg er derfor også enig med murermester B.K. i, at det i dag vil være fornuftigt at afrense hele søjlen og foretage en effektiv rustbehandling. Et sådant arbejde vil utvivlsomt forlænge søjlens levetid betydeligt.

Når Dansk Boligforsikring A/S må afvise at dække skyldes det, at der er tale om en helt sædvanlig konstruktion, som alene har fået noget overfladerust, hvilket må siges at være forventeligt, eftersom søjlen netop ikke har været beskyttet mod fugt/rust.

Da der således er tale om sædvanligt slid og ælde på en konstruktion der er udført iht. datidens byggeskik, er der ikke tale om et forhold der nævneværdigt nedsætter værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Se i øvrigt også undtagelsesbestemmelsen under betingelsernes pkt. 4, 6."

Klagerne har ved skrivelse af 30/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af revnen i yder- og indervæg. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Som det fremgår at vores brev af den 15. september 2006, er væggen konstrueret som en klassisk hulmur, hvor der ingen søjle er i den udvendige mur, men alene i den indvendige mur - det er denne indvendige søjle der er angrebet af rust. Når en indvendig søjle er angrebet af rust, må dette da have formodningen for sig, at der kan ske vandindtrængning igennem hele væggen.

Forsikringsselskabet fastholder afslaget med den begrundelse, at der er tale om almindelig vedligehold at udbedre den konstaterede revne.

Vi skal med denne klage fastholde, at vi finder, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet vi intet grundlag havde for at konstatere denne. - der fremgår intet herom i tilstandsrapporten og der er ingen tvivl om, at revnen var dækket bag det tidligere tapet i stuen.

En sådan skjult skade kan ikke betragtes som almindeligt vedligehold, - det kan alene konstaterbare sætningsrevner o.lign.

Vi er naturligvis enige i, at ejendomme af den alder vores er, kræver nogen vedligehold, men dette kan da alene, være forhold man kan påregne i forbindelse med overtagelse af en ejendom - ved vores køb er vi på ingen måde blevet gjort opmærksom på konstruktionen i spisestuen og vi har ikke haft mulighed for, at kunne konstatere, at der kunne være et problem med væggen.

Såfremt en ejerskifteforsikring med begrundelsen almindeligt vedligehold kan fraskrive sig, alle sådanne skjulte skader, så ved vi ikke hvad forsikringen i øvrigt skulle dække."

Selskabet har ved skrivelse af 8/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"I forlængelse af selskabets tidligere afvisninger af det anmeldte forhold, er det forsat selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold omkring revner i henholdsvis en ydermur og en indervæg, ikke kan karakteriseres som skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

For så vidt angår revner i ydermuren har selskabets besigtigelseskonsulent i bilag … vurderet, at de konstaterede revner ikke havde nogen konstruktiv skadelig virkning, og at de var almindeligt forekommende i murværk i ejendomme med denne alder.

I forlængelse heraf er det selskabets opfattelse, at revnen i murværket ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som er fremlagt af klager …

Som anført i selskabets brev af 1. november 2006, bilag fremlagt af klager, er det selskabets opfattelse, at revnen bør repareres som et led i den almindelige vedligeholdelse, som husejere bør foretage og bekoste.

I relation til revnen i den indvendige væg, har selskabets besigtigelseskonsulent vurderet, at revnedannelsen skyldes det forhold, at der er indsat stålprofiler som søjler i væggen på det sted, hvor det oprindelige hus og tilbygningen sammenføjes. Revnen er opstået, idet stålprofilet og væggen igennem tiden har arbejdet forskelligt. Stålprofilet var endvidere med overfladerust, hvilket ikke var usædvanligt, da stålprofilet ikke var rustbehandlet.

Efter besigtigelseskonsulentens vurdering, er konstruktionen sædvanlig og revnen er alene et udtryk for, at de forskellige dele/materialer arbejder forskelligt. Stålprofilet, som befinder sig i væggen, har endvidere en tilstand, som er forventelig henset til, at det ikke tidligere var almindelig byggeskik, at ståldragere og stålprofiler blev beskyttet mod rust og korrosion i forbindelse med anvendelsen i almindeligt byggeri.

For så vidt angår årsagen til den konstaterede overfladerust på stålprofilet, er det selskabets opfattelse, at dette med overvejende sandsynlighed skyldes almindelig kondensering i hulrummet mellem ydermuren og indervæggen, hvorfor selskabet ikke deler klagers formodning om, at der sker vandgennemtrængning i ydermurene. Jeg skal endvidere bemærke, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke kunne konstatere tegn på vandgennemtrængning ved sin besigtigelse.

På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at den indvendige revne ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, i det den ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3., som er gengivet ovenfor.

3 Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende, at det anmeldte og påklagede forhold er en dækningsberettigende skade. Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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 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."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade. Da klagerne ikke har sandsynliggjort, at revner i yder- og indermur er af et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i væsentlig omfang, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettigende skade.

Det forhold, at stålprofilet er med overfladerust, anser nævnet for almindelig nedbrydning henset til alderen og manglende overfladebehandling. En sådan overfladebehandling var ikke almindelig at udføre i 1936, og nævnet kan derfor hverken pålægge selskabet at fjerne rusten eller overfladebehandle denne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand