794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.286:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxx xx
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 Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1958, og at klagerne overtog ejendommen den 1/5 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er enkelte revner i facader, f.eks. under vinduer."

2. 72.286

Ved skadeanmeldelse af 28/2 2007 anmeldte klagerne, at der var konstateret fugtpletter indvendigt i ejendommen, og at murskallerne sad løst.

Selskabets taksator besigtigede forholdene den 16/4 2007. Af besigtigelsesrapporten dateret 22/4 2007 fremgår:

"Bygningsbeskrivelse
Enfam.hus opført i 1 plan i 1958 i tidstypiske materialer og konstruktioner.

Husets facader er efterfølgende opførsel påsat skaller af kalksandsten.

Anmeldte forhold
Efter overtagelse konstateres

1. Løse murskaller.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses enkelte murskaller bestående af kalksandsten på gavl mod syd at være faldet af. Ved at trække lidt i resterende murskaller på gavlen kan konstateres, at stort set hele den udvendige gavlbeklædning af skaller sidder løse. Ved bankeprøver på andre facader og gavl mod nord kan konstateres, at murskaller generelt er uden vedhæftning til underlaget. Endelig ses der partielt enkelte revner i fuger.
Indvendigt ses der på gav/ydervæggen mod syd tidligere at være trukket fugt gennem ydervæggen på et mindre areal af ca. 0,5 m^2. Der kan ikke måles forhøjet fugt ved besigtigelsen.
På gavlen vendende mod syd ses, hvor skallerne er faldet af, at underlaget består af ældre facademaling udenpå pudslag på husets formur i tegl. Rester af facademalingen ses på bagsiden af de nedfaldne murskaller. Huset er oprindelig 'født' med facader i malet pudslag uden skaller. Det nøjagtige årstal for opsætningen af skallerne kendes ikke, men et forsigtigt skøn er i 1970'erne, hvor denne kalksandsten var meget anvendt i byggeriet.

Konklusion
Årsagen til konstaterede løse og nedfaldne murskaller vurderes primært at skyldes dårlig vedhæftning til underlag bestående af ældre facademaling udenpå pudslag.

Murskallerne vedhæfter på facademalingen, som afskaller pudslaget. Forholdet vurderes forstærket af revnedannelser i fuger, hvorved der trænger fugt ind. Det er min vurdering, at der er stor risiko for, at skaller på gavlen mod syd vil falde ned i nær fremtid.

At murskallerne løsner sig og falder af vurderes dog uden betydning for husets oprindelig udførte klimaskærm, udført i pudset tegl.

En normalt forventet levetid for udvendige murskaller i kalksandsten er ca. 30-50 år. Levetiden vil være meget afhængig af materialespændinger og den anvendte lim."

Ved skrivelse af 9/5 2007 til klagerne afviste selskabet, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de meddelte selskabet ved skrivelse af 11/6 2007. Klagerne vedlagde i den forbindelse en udtalelse fra en ejendomsmægler, der vurderede, at ejendommens udbudspris var faldet ca. 75.000 kr. som følge af de løse og nedfaldne murskaller.

Ved skrivelse af 25/7 2007 fastholdt selskabet afgørelsen, og sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Klagerne har i den forbindelse gjort opmærksom på, at murskallerne sidder løst på hele ejendommen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor i skrivelse af 30/8 2007 bl.a. anført:

> "På baggrund af de observationer som selskabets besigtigelseskonsulent gjorde ved sin besigtigelse, ..., kontaktede den behandlende sagsbehandler Teknologisk Institut, K.E., med henblik på at få belyst årsagen til murskallernes ringe vedhæftning yderligere.
>
> Medarbejderen fra Teknologisk Institut pegede på to forhold, som kunne være årsager til den manglende vedhæftning. Den ene årsag kunne være kvaliteten af det fliseklæb, som var blevet anvendt til at opsætte murskallerne. Ud fra det anslåede tidspunkt som murskallerne var opsat på i midten af 1970'erne, vurderede K.E., at kvaliteten af fliseklæb som almindeligvis blev anvendt på dette tidspunkt, var af en ringere kvalitet end det fliseklæb, der produceres og anvendes i dag.
>
> K.E. påpegede endvidere, at en anden årsag kunne relatere sig til spændinger mellem muren og skallerne som en følge af svingninger i temperaturen.
>
> Det er selskabets opfattelse, at disse oplysninger underbygger, at det anmeldte forhold er opstået som en følge af almindeligt forekommende fænomener, der kan relateres til de på opførelsestidspunktet anvendte byggematerialer, hvis bindende funktion med tiden er blevet nedsat, og til almindelige forekommende svingninger i temperaturen i henholdsvis den oprindelige ydermur og de påsatte murskaller.
>
> Det er endvidere selskabets opfattelse, at ydermurenes funktion som klimaskærm ikke er nedsat i betydelig grad, da huset oprindeligt er opført med en teglstensmur i 1958, som fungerede som klimaskærm indtil murskallerne blev opsat.
>
> På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det anmeldte forhold er efter selskabets opfattelse alene et udtryk for, at det anvend-

te fliseklæb har udlevet sin levetid, og at forholdet skyldes sædvanlig slid og ælde. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3, 4.6 og 4.7 fremlagt af klageren som bilag ...

Selskabet henviser herudover til punkt 3, side 6, i tilstandsrapporten, se bilag ... fremlagt af klageren, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige anmærkede revner i facader med karakteren K2. Det er selskabets opfattelse, at klageren med denne anmærkning blev advaret om konkrete alvorlige skader på facaderne forud for sin erhvervelse af ejendommen. Klageren kunne med denne anmærkning kun have haft forventninger om, at der skulle afholdes omkostninger til vedligeholdelse af ejendommens facader. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. ...

For en god ordens skylds forbeholder selskabet sig ret til at foretage fradrag for aldersnedskrivning såfremt Ankenævnet måtte finde, at det påklagede forhold er dækningsberettigende."

Heroverfor har klagerne i skrivelse af 11/9 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"I den fremsendte kopi, af brev fra Dansk Boligforsikring A/S står der på side 2, følgende:

'***Det er endvidere selskabets opfattelse, at ydermurens funktion som klimaskærm ikke er nedsat i betydelig grad, da huset oprindeligt er opført med en teglstensmur i 1958, som fungerede som klimaskærm indtil murskallerne blev opsat.***'

Huset er ikke opført med en teglstensmur, men er oprindeligt opført i letbeton nærmere betegnet, gasbeton. ...

På side 2 i brevet, står der yderligere skrevet som følgende:

'***På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det anmeldte forhold er efter selskabets opfattelse alene et udtryk for, at det anvendte fliseklæb har udlevet sin levetid, og at forholdet skyldes sædvanlig slid og ælde. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3, 4.6 og 4.7 fremlagt af klageren som bilag ...***'

Fra vi ankede sagen og til nu, er der yderligere faldet en del murskaller af ydervæggen. Der hvor de sidste murskaller er faldet af, er der i den ene side en meget stor og åben revne i gasbetonen, som skallerne har skjult. Denne dybe revne har ikke været at se før nu hvor skallerne er faldet af, og den er heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Pga. revnens størrelse og dybde er det tydeligt at se at den har været der lang tid og ikke bare er kommet af temperaturforskelle ved muren. ...

Som sidste punkt, står der på side 2 i brevet, skrevet som følgende:

'***Selskabet henviser herudover til punkt 3, side 6, i tilstandsrapporten, se bilag fremlagt af klageren, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige anmærkede revner i facader med karakteren K2. Det er selskabets opfattelse, at klageren med denne anmærkning blev advaret om konkrete alvorlige skader på facaderne forud for sin erhvervelse af ejendommen. Klageren kunne med denne anmærkning kun have haft forventninger om, at der skulle afholdes omkostninger uf vedligeholdelse af ejendommens facader. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 i bilag ...***'

Denne anmærkning i tilstandsrapporten, har intet med den omtalte skade at gøre og henviser derfor ikke til den skade der udgør klagen, anmærkningen henviser til (som der så tydeligt står i tilstandsrapporten) '*Der er enkelte revner i facader, f eks. under vinduer*'.
...
Til slut skal det nævnes, at vi har tegnet en udvidet dækning, hvorfor vi stærkt henviser til følgende punkt samt underpunkter i forsikringspolicen:

15. Udvidet dækning."

Hertil har selskabet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal jeg på selskabets vegne medgive, at den forsikrede ejendoms oprindelige ydermure blev opført af gasbetonsten/letbeton. Dette ændrer dog ikke på selskabets opfattelse af, at ejendommens oprindelige ydermur har fungeret som klimaskærm i periode fra ejendommens opførelse og frem til det tidspunkt, hvor murskallerne blev sat op.

Som det fremgår af notatet fra besigtigelseskonsulenten, kunne der på besigtigelsestidspunktet den 16. april 2007 ikke konstateres revner i et betydeligt omfang i soklen på ejendommen. Murskallernes afskalning var endvidere af en begrænset karakter, og der kunne ikke konstateres revner i den oprindelige ydermur, på de steder hvor murskallerne var faldet ned.

Besigtigelseskonsulenten har i forlængelse heraf vurderet, at revnedannelserne ikke skyldes aktive sætninger i ejendommens konstruktioner, men snarere er et udtryk for, at byggematerialer af letbeton fra den periode, hvor ejendommen blev opført, var relativt påvirkelige af fugt. En naturlig følge heraf var, at materialet henholdsvis kunne udvide sig ved opfugtninger, og trække sig sammen ved udtørringer. Besigtigelseskonsulenten har beskrevet, at dette er et almindeligt forekommende fænomen i ældre byggerier, hvor der blev anvendt letbeton.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at forholdet vedrørende murskallernes ringe vedhæftning ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og jeg henviser til bemærkningerne i selskabets indlæg af 30. august 2007.

For så vidt angår revnerne i ejendommens mure af letbeton, er det selskabets opfattelse, at udbedringen af disse ikke er en dækningsberettigende skade under den tegnede ejerskifteforsikring. Revner i byggematerialer af letbeton fra 1958 er et almindeligt forekommende fænomen, og i det konkrete tilfælde har revnerne med overvejende sandsynlighed ingen konstruktiv betydning, når blot murskallerne opsættes igen som et led i klagernes almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

I relation til klagernes bemærkninger om, at de har tegnet en police med udvidet dækning, og at der bør være dækning herunder, deler selskabet ikke denne opfattelse.

Det er selskabets opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er ulovligt i forsikringsbetingelsernes forstand i medfør af punkt 15.1. Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede i forbindelse med sin besigtigelse ikke forhold ved, som har været stridende mod bygningslovgivningen i 1958, eller som var i uoverensstemmelse med sædvanlige byggeforskrifter på dette tidspunkt, hvor ejendommen blev opført.

Efter selskabets opfattelse er en vurdering af forsikringsbetingelsernes punkt 15.2 og 15.3 ikke relevant i forbindelse med en vurdering af det påklagede forhold, da disse punkter vedrører installationer og forhold ved grunden."

Af besigtigelseskonsulentens notat af 21/9 2007 fremgår:

"Undertegnede har d.d. gennemgået det af Ankenævnet fremsendte billedmateriale ..., vedrørende revnedannelser, konstateret bag udvendige murstensskaller, påsat husets ydermure udført i letbeton.

Indledningsvis skal det nævnes, at det ved besigtigelsen den 16. april 2007 ikke var muligt at konstatere disse revnedannelser, idet ydermurene i stor grad var beklædt med skaller.

Ligeledes skal det nævnes, at det ved besigtigelsen heller ikke var muligt at konstatere revnedannelser i husets sokkel udover de i tilstandsrapporten anmærkede enkelte små revner i sokkel, jf. pkt. 1.2, eller andre synlige tegn på, at der skulle pågå større aktive sætninger i huset, som kunne tænkes at forårsage revnedannelser i ydermure.

På baggrund af det fremsendte billedmateriale, som viser revnedannelser i ydermure udført i letbeton, er det min umiddelbare vurdering, at disse revnedannelser, ovenstående in mente, primært er forårsaget af dimensionsændringer i materialet.

Huset kan konstateres opført i letbeton elementer i 1958, umiddelbart vurderet udført efter datidens gængse byggemetoder. Revnedannelser som følge af dimensionsændringer især i lidt ældre byggeri udført i letbeton er et almindeligt forekommende fænomen.

Revnedannelserne vurderes som nævnt forårsaget af dimensionsændringer i materialet. Letbeton karakteriseres ved at være et porøst byggemateriale med en let densitet. Materialet er meget følsomt over for fugtpåvirkninger og kan som følge heraf arbejde mere med revnedannelser til følge, end andre typisk anvendte murmaterialer. Disse revnedannelser skal påregnes repareret som led i en almindelig vedligeholdelse. Vedligeholdelsen har dog i dette tilfælde været besværliggjort af det forhold, at der efterfølgende er påsat skaller udvendigt på murfladerne.

Revnedannelserne vurderes ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende intakte bygningsdele af samme alder. Til sammenligning kan nævnes, at indvendige skillevægge omkring badeværelser udført i letbeton og påklæbet flisebeklædninger ligeledes ofte slår revner, hvilket yderligere bevirker at vægfliserne mister deres vedhæftning."

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
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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.

...
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed.

15.3
Forhold ved grunde, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet har fået forelagt de af selskabet og klagerne fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet må erklære sig enigt med selskabet i, at forsikringsbetingelsernes pkt. 15. Udvidet dækning ikke finder anvendelse på den anmeldte skade.

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at kalksandstensskallerne også ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten sad løse i et så væsentligt omfang, at klagerne burde være

advaret om, at en fornyelse af husets overflader umiddelbart var forestående. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale 20 % af udgifterne til udskiftning af kalksandstensskallerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale 20 % af udskiftning af kalksandstensskallerne.

Marianne Højgaard Pedersen