797/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 72.635:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse og afvisning af at anerkende en anmeldt skade som dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1867 med tilbygninger i 2001, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 12/7 2005.

Klagen til Ankenævnet for Forsikring omhandler følgende forhold:

1. Taget

Af klageskrivelse af 8/10 2007 fremgår bl.a.:

"**1) - 3) Taget**
1. Rygning uden rygningsbånd. Vand og fygesne kan trænge op under rygning
2. Rygning vestvendt valm gaber og opklodsning er synlig og åben for vandindtrængning.
3. Flere tagstens afslutninger mod rygninger er mangelfulde - tagsten slutter ikke tæt.
...
1) - 3) Taget
Indklagede har for så vidt anerkendt skaderne ... men har alene tilbudt at dække skaden i forhold til udbedringsomkostninger på kr. 21.250 inkl. moms, ... I henhold til tilbud fra murermester P.H.N. af 15. maj 2006 vil udbedring af konstruktionsfejlen beløbe sig til i alt kr. 75.500 inkl. moms ..."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/2 2006. Af taksatorens rapport dateret 13/2 2006 fremgår bl.a.:

"BYGNING-A, TAGKONSTRUKTION.

SKADE 1 - 2 OG 3.
Taget er udført med betontagsten og der er oplagt undertag med fiberplader.

Rygningssten på såvel tagrygning som på afvalmninger er oplagt forkert, idet der mangler rygningsbånd eller en anden tætning f.eks. med rygningskit. Kun en lille del af rygningen, hvor der tidligere er udbedret en stormskade, er oplagt korrekt med rygningsbånd.

Det var ikke muligt at komme på taget, men rygningslægterne er synlige ved betragtning fra terræn, især ved den vestvendte afvalmning er der stor åbning under rygningsstenene, og der er derfor risiko for skader fra slagregn og fygesne. Enkelte tagsten skal tilrettes og fastgøres, og rygningslægterne ved afvalmningen må tilrettes. Forholdene kan nogenlunde ses på vedlagte foto nr. 5 - 8. Arbejdet er ikke udført håndværksmæssig korrekt.

SKADEUDBEDRING.
Rygningsstenene må aftages, rygningslægterne skal tilpasses, rygningsbånd med ventilation påklæbes og fastgøres til rygningslægter og de afmonterede rygningssten pålægges igen. For udførelse af arbejdet er en lift nødvendig. Jeg har talt med murermester P.H. om forholdet. Murermesteren har besigtiget taget, og oplyser at udgifterne overslagsmæssigt kan ansættes således:

Arbejde 1 mand i ca. 3 dage	kr.	7.500,-
Liftleje anslået	-	2.000,-
Rygningsbånd - bredde 39 cm ca. 20 lbm + andre materialer	-	2.500,-
I alt	kr.	12.000,-
25 % moms	-	3.000,-
I alt overslag inkl. moms	kr.	15.000,-

BEMÆRKNINGER.
Tagets alder er skønsmæssigt ca. 10 - max. 15 år.
Der er intet anført i tilstandsrapporten om de beskrevne skader / byggefejl, som er umiddelbart synlige fra terræn."

Samme murermester, P.H., har efterfølgende i skrivelse af 18/8 2006 til klagerens advokat forklaret følgende:

"Vedr. tag reparation på ejendommen V.vej 32, ...
I forlængelse af deres henvendelse vedr. det afgivne tilbud på ovennævnte ejendom kan jeg oplyse følgende:

1: Det til taksator oplyste overslag skete pr. telefon, og uden at skaden og taget var besigtiget.

2: Samtidig blev det til taksator oplyst, at overslaget ikke indeholdt evt. udgifter til tømrerarbejde, hvilket efter besigtigelse sandsynligvis er påkrævet.

3. 72.635

3: Den oplyste pris var udelukkende ifm. med tag rygning og ikke de dermed forbundne påkrævet opretninger af øst vendte tag valme - hvilket er nødvendigt for at sikrer tagkonstruktionen imod vand og fyge sne. Dette er nødvendigt, da undertaget ikke er vandfast.

Det fremsendte tilbud er udarbejdet efter grundig besigtigelse af skaden og under hensyn til gængs byggestandard.

Det fremsendte tilbud er gældende til og med 30. september 2006."

Selskabets taksator har i skrivelse modtaget at selskabet den 6/3 2007 anført følgende:

"Vedlagt fremsendes tilbud på omlægning af rygning på ovenanførte adresse fra Murertømrer og entreprenørfirmaet P. J. A/S.

Tilbudet omfatter omlægning af rygningen på ejendommens hovedfløj, benævnt bygning A. Jeg har efterfølgende talt med murermester P.J., som oplyser, at følgende ydelser er indeholdt i tilbudet:

Nødvendig lift for gennemførelse af arbejdet.
Afmontering af gamle rygningssten.
Opretning af toplægter.
Levering og pålægning af rygningsbånd.
Genmontering af rygningssten.

Hvis det viser sig nødvendigt helt at afmontere den eksisterende toplægte og påsætte en ny toplægte, vil der komme et mindre tillæg til prisen."

Af det vedlagte tilbud fremgår:

"Hermed fremsendes tilbud på omlægning af rygning op ovennævnte ejendom:

Tilbudspris inkl. liftleje	kr. 17.000,00
Mons 25 %	kr. 4.250,00
I alt	kr. 21.250,00 "

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte skaden med 75.500 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 31/10 2007 bl.a. anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det i afgørelse af 14. marts 2007 fremsendte og godkendte tilbud på udbedring af forholdene 1-3 (tag) fuldt ud omfatter de nødvendige reparationer.

Såfremt klager ønsker at anvende en dyrere håndværker eller at foretage forbedringer på taget i forbindelse med reparationen, vil denne ekstraomkostning ikke blive erstattet af Dansk Boligforsikring A/S.
Udgifter til forbedringer er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. ...
...

Dansk Boligforsikring A/S fastholder på denne baggrund, at erstatningen skal beregnes på grundlag af det indhentede tilbud."

2. Dør i soveværelse

Af klageskrivelsen dateret 8/10 2007 fremgår bl.a.:

"**12) Dør til soveværelse**
Bundstykke ved dør i soveværelse 1. sal, mangelfuld fugning og vandafledning.
Konsekvens, fugtindtrængning i bagmur stueplan.
...
12) Dør til soveværelse
Udbedring af forholdet kan ikke foretages for det af indklagede anslåede beløb på kr. 1.000. Udbedring forudsætter afmontering af dør og karm, opretning af dør og karm og isætning af dør og karm på ny. Omkostningerne hertil kan efter det oplyste (tømrermester L.R.) skønsmæssigt opgøres til kr. 10.000-15.000. Forholdet er ikke udbedret og end ikke besigtiget af indklagedes taksator."

Af taksatorens rapport dateret 13/2 2006 fremgår bl.a.:

"Det er anmeldt at alle udvendige døre binder, flere kan ikke åbnes og der er vandindtrængning flere steder, specielt ved døre i vestgavlen ses utæthed for slagregn. Se foto nr. 17 og 18 optaget af ejer. Det oplyses videre at samtlige vinduer og udv. døre er i dårlig stand og mangler vedligeholdelse. Se foto nr. 19 og 20. Jeg har talt med tømrermester L.R., som har bekræftet forholdet.

SKADEUDPEDRING.
De fleste af i alt 8 stk. døre er oprettet i forbindelse med husets istandsættelse. Tømrermesteren oplyser, at det har været nødvendigt at udtage enkelte dørkarme for opretning, ligesom det har været nødvendig at udføre såvel indvendig som udvendig fugearbejde for tætning mod slagregn. Andre dørrammer er oprettet ved udtagning og genisætning af dørenes termoruder. Tømrermesteren oplyser at der til opretningen, inkl. de resterende 2-3 døre samt fugearbejde m.v., vil være medgået ca. 3 arbejdsdage svarende til ca. kr. 7.500,- ekskl. moms.

BEMÆRKNINGER.
De fleste døre er oprettet, og forholdene før udbedringen er derfor ikke besigtiget. Et par døre mangler endnu tilretning, og de ses på foto nr. 19 og 20. Der er intet anført om forholdet i tilstandsrapporten, En del, eller måske hele forholdet, henhører vel nærmest under almindelig vedligeholdelse og istandsættelse. Forholdet har i øvrigt været synlig ved besigtigelse før ejerskiftet."

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende og erstatte udbedringen, der skønsmæssigt er fastsat til mellem 10.000 og 15.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har i skrivelse af 31/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "For så vidt angår forhold 12 - dør ved soveværelse - er det fortsat Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der er tale om et forhold der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Der er tale om en dør hvor fugningen rundt om karmen ikke holder tæt. Forholdet kan udbedres ved at fjerne den oprindelige fuge og efterfuge med en elastisk fuge. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at en sådan mindre reparation hører under en husejers almindelige vedligeholdelsesopgaver og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Dansk Boligforsikring A/S fastholder dog naturligvis tilbudet om kulancemæssigt at nedskrive selvrisikoen med kr. 1.000, hvilket er den anslåede omkostning ved at få udbedret fugen.
>
> Besigtigelseskonsulent N.P.H.A. besigtigede samtlige indvendige og udvendige døre - heriblandt soveværelsesdøren. Det er derfor ikke korrekt, som angivet af klager, at den omtalte dør ikke er besigtiget."

3. Revner i mur

Af klageskrivelse af 8/10 2007 fremgår bl.a.:

> "**13) Revne i mur**
> Revne i den sydvendte gavl.
> ...
> **13) Revne i mur**
> Indklagede fastholder ... den tidligere afgørelse af 27. marts 2006 ... på trods af, at revnen end ikke er besigtiget af indklagedes taksator .... Revnen skyldes ifølge oplysninger fra klagers naboer, at den tidligere ejer har forsøgt at nedgrave dræn langs hovedbygningen, hvilket imidlertid måtte afbrydes, da huset begyndte at skride. Omkostningerne til udbedring er skønsmæssigt anslået til kr. 50.000. Revnen er ikke omtalt i tilstandsrapporten."

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 | I ydervæggene er nogle revner bl.a. mod syd ved bagdøren. Mod SØ ved bygn B samt på vestgavl. Der er områder med løs og afskallet puds og maling, især på vestgavlen, hvor der er revner i gesims og ved terrassedørene.
Note: Der må påregnes løbende vedligeholdelse af ydervægge i puds og maling." |

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte den anmeldte revne i muren. Udbedringsomkostningerne er anslået til 50.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet er anført i tilstandsrapporten. Selskabet har desuden henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Af selskabets skrivelse af 31/10 2007 til nævnet fremgår bl.a.:

> "For så vidt angår revne i sydvendt gavl, er det selskabets opfattelse, at der henset til murværkets alder på 140 år, er tale om helt sædvanligt forekommende revnedannelser.
> ...
> I tilstandsrapporten er der således generelt anmærket revner på ydervæggene. Den anmeldte revne er ikke specifikt beskrevet, men må anses for at være omfattet af den generelle beskrivelse. Det fremgår klart af noten, at der fremadrettet kan forventes yderligere revnedannelse i ydervæggene, idet den beskikkede bygningssagkyndige bemærker, at der må 'påregnes løbende vedligeholdelse af ydervægge i puds og maling'.
>
> Det er ikke afklaret om revnen var til stede ved overtagelsen eller om den er opstået senere. Under alle omstændigheder er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at denne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det klart fremgår af tilstandsrapporten, at der dels er revner i ydervæggene på besigtigelsestidspunktet samt at yderligere revnedannelse kan forventes fremadrettet.
>
> Da det således fremgår klart af tilstandsrapporten, at der er revner i ydervægge, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den anmeldte revne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Revnen er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet den er omfattet af den generelle bemærkning om revner i ydervægge og anmærket med karakteren K2.
> ...
> Ved ejendomme af denne alder - huset er opført i 1867 - er det sædvanligt, at der opstår revnedannelser i murværket i større eller mindre grad. En sådan mindre revnedannelse som den anmeldte, er efter Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, ikke et forhold der opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 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.*
>
> Klager angiver, at det er en konstruktionsfejl, der har medført revnen. Dette finder selskabet højst usandsynligt, idet murværket har stået siden ejendommens opførsel uden skader. Såfremt klager fastholder dette synspunkt, må han dokumentere påstanden."

I skrivelse af 30/5 2008 har selskabet på nævnets forespørgsel oplyst:

"Problemet ved den vestvendte valm er, at rygningen gaber og at opklodsninger er synlig. Begge de fremsendte tilbud - fra P.H.N. og P.J. - indeholder af- og genmontering af rygningssten, opretning af lægte og isætning af rygningsbånd. En sådan opretning og fastgørelse af rygning medfører, at også rygningen ved valmen justeres og fastgøres så der ikke længere er åbninger.

Det er derfor vores opfattelse, at problemet ved valmen løses i forbindelse med arbejdet på rygningen."

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 har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag bemærker nævnet til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. Taget

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at skaden på rygningen ikke kan udbedres på den af selskabet anførte måde. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke

kritisere selskabets afgørelse. Nævnet kan ikke vurdere, om det er nødvendigt at oprette tagvalmerne.

Ad 2. Døren

Nævnet må lægge til grund, at der sker vandindtrængning som følge af den ødelagte fuge. Under disse omstændigheder finder nævnet, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at nedskrive klagerens selvrisiko med 1.000 kr. svarende til, at fugen omkring døre udskiftes. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at vandindtrængningen ikke kan stoppes ved at udskiftning af fugen. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag kritisere selskabets afgørelse.

Ad 3. Revne i muren

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten må være forberedt på, at der er revner i muren, der skal udbedres. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at revnen i den sydvendte gavl går ud over, hvad klageren må forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand