823/09

Den 29. juni 2009 blev i sag nr. 75.116:

xxxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til anmeldte skader på et vindue samt afdækning og fuger.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende vinduet tilstand er beskrevet i tilstandsrapporten, mens forholdene vedrørende afdækning og fuger ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1952, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/10 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
4. Vinduer og døre		
4.2 Vinduer	K1	Partielt lettere nedbrydning i karm, vindue mod vest i stueetage."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 28/6 2007 til selskabet:

"Hvordan blev skaden opdaget:
Vindue mod vest
Der dryppede/løb vand ind fra øverste liste af vinduesramme mens vinduet var tillukket. Der lå meget vand i vindueskarm samt på gulvet under vinduet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Ved forsøg på at tildække muligt indløb er konstateret at vinduesramme/vindue er fuldstændigt nedbrud udvendigt for oven samt i bunden af oplukkelige trækvinduer. Vi har desuden mistanke om at der er utætheder i beton over vinduet. Disse forhold giver mulighed for at vandet uhindret kan løbe ind i den resterende del af vinduet samt ind i huset med fare for skade på andre bygningsdele."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 2/7 2007 til klageren:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, der lå til grund for Deres ejendomshandel. Et forhold anført i tilstandsrapporten, er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Et vindue med utætheder grundet nedbrydning, er ikke klart forkert anmærket med K1. Det er ganske sædvanligt at ældre vinduespartier skal efterbehandles, og med tiden udskiftes. Vinduesrammen skal løbende vedligeholdes for at træet ikke suger fugt, og rådskader opstår.

Vedligeholdelse består i slibning, spartling og maling. På denne baggrund er det vores opfattelse, at der ikke er tale om et dæknings-berettigende forhold under den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet er sædvanligt for tilsvarende bygningsdele og ikke er klart forkert anmærket i tilstandsrapporten."

På klagerens foranledning anførte entreprenør J.S. i skrivelse af 24/8 2007 til selskabet:

"I forbindelse med gennemgang af det tilsendte brev fra jer af, kan jeg ikke forstå at man ikke vil dække en sådan skade, da jeg ved gennemsyn har konstateret at det vand der kommer på indersiden kommer igennem manglende fuger i gavl over vindue, så dette rådner.

Og i forbindelse med tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger på væggene."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 23/10 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport:

"Ad. 1:
Ved besigtigelsen ses der nedbrud i bundrammen på trækvindue i fag isat i muret frise i gavlen mod vest. Der ses yderligere begyndende nedbrud i underliggende vandret sprosse.

Forsikringstager oplyser, at der trænger vand ind gennem muren over vinduet og videre ned i værelset. Der ses ved besigtigelsen ingen synlige tegn på vandskader indvendigt i værelset.

Vinduet, som vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1952, er som nævnt isat muret frise i gavlen mod vest efter datidens gængse byggemetoder. Overkanten af den murede frise ses tætnet med asfalt. Gavlmuren mod vest ses med partielle løse og udfaldne fuger.

I termoruder kan aflæses produktionsmåned og årstal: 09-91. Termoruderne vurderes dog isat efterfølgende. Dette kan ses på glaslisterne.

Konklusion:

Årsagen til konstaterede nedbrud i vinduet vurderes uden sammenhæng med utætheder i overkanten af frisen og gavlmurens fuger, men skal derimod findes i almindeligt slid og ælde af vinduet.
Vinduet, som vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1952, er grundet almindelig slid og ælde noget nær udtjent. En normalt forventet levetid er ca. 30-50 år, afhængig af vedligehold.

Det kan ikke udelukkes, at der kan trænge slagregn ind ved overkanten af den murede frise og gennem konstaterede utætte fuger i gavlmuren, som kan rende videre ned i hulmuren og trænge ind ved overkanten af vinduet. Dette forhold vurderes dog uden betydning i forhold til konstaterede nedbrud i vinduet, som er lokaliseret et andet sted. Tilstanden af frisen og gavlmurens fuger, som vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1952, vurderes ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende bygningsdele af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand.
Overkanten af frisen, som er meget udsat, og murværkets fuger, savner vedligehold."

Arkitekt J.T.C. anførte i skrivelse af 17/6 2008 til klageren:

"Ved besigtigelse af vest - gavlen kunne det ses at der er utætheder i såvel murværk som i den fremspringende del af gavlpartiet. Utæthederne i murværket skyldes at 2-lags fugen flere steder er faldet ud, således at opmuringsfugen er blotlagt. Opmuringsmørtlen er en lidt svag og porøs mørtel, der nemt lader sig opfugte og i øvrigt er nem at kradse ud.

Utætheden i det fremspringende gavlparti skyldes at der mangler en forsvarlig afdækning af oversiden, Der er i dag klæbet en tagpap - afdækning på oversiden uden fald. Tagpappet er lagt i en asfaltklæber, der ikke er helt tæt mod murværket og er uden zink - drypkant i fronten.

Det medfører at der trænger vand ind i overligger og derfra ned i karm og ramme i vinduespartiet og har allerede medført rådskader.

Pudslaget på gavlfremspringet er mørnet på grund af den manglende bortledning af regnvandet.

For at afhjælpe problemet er det nødvendigt at afdække fremspringet med en zinkafdækning der er bøjet op langs den murede gavl og her afsluttes med zink-afdækning, der lægges ind i lejefugen i 1. eller 2. skifte i murværket. Fugen lukkes efterfølgende med en blød fuge. Zinkafdækningen skal have drypkant på de tre frie sider.

De udfaldne fuger i selve murværket skal efterfuges med farvet mørtel som eksist. fuger.

Pudsskader i gavlfremspringet skal borthugges så der ikke er løs puds tilbage og skal herefter nypudses.

Rådne dele af vinduet skal udskiftes og om nødvendigt hele vinduet.

Markisen kan være en belastning for bygningsfremspringet og bør fjernes."

Som følge heraf anførte klagerens advokat i skrivelse af 24/7 2008 til selskabet:

"Jeg vedlægger kopi af redegørelse af 17. juni 2008 med billedmateriale fra F. Arkitekter.

Jeg fremhæver, at det fremgår af redegørelsen fra F. Arkitekter, at der er konstateret utætheder i såvel murværk som i den fremspringende del af gavlpartiet, hvilket medfører vandindtrængen med deraf følgende problemer med svamp og råd.

Det er min helt klare vurdering, jfr. blandt andet redegørelsen fra F. Arkitekter, at ovenstående forhold såvel er en skade samt forhold der absolut indebærer en nærliggende risiko for skade (vandindtrængen med deraf følgende fugtskader).

Ovenstående forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

For så vidt angår drøftelserne omkring vinduet, er det endvidere min vurdering, at karakterbetegnelsen K1 ikke er korrekt, nedbrydningen af vinduet er som det fremgår af billederne ganske omfattende, således at bygningsdelens fulde funktion er svigtet (K2). Der er endvidere vandindtrængen fra vinduet, hvorfor der er risiko for skade på andre bygningsdele (K3).

Som det fremgår af redegørelsen fra F. Arkitekter, så anslås omkostningerne til udbedring til kr. 35.000.

På vegne af mine klienter foreslår jeg at sagen forliges, således at mine klienter modtager kr. 25.000 fra Dem til udbedring af ovenstående forhold.

Såfremt De ikke kan tiltræde forligsforslaget, og De fortsat mener, at der ikke er tale om dækningsberettigede skader, så vil jeg på vegne af mine klienter indbringe sagen for Forsikringsankenævnet eller forsøge at få retshjælpsforsikringsdækning til at gennemføre et syn og skøn."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/9 2008 til klagerens advokat:

"Jeg har gennemgået det fremsendte fra F. Arkitekter med en af vores byggetekniske konsulenter. F. Arkitekters rapport ses reelt at indeholde 3 forskellige forhold:
1. Råd i vinduet,
2. Utætheder over gavlfremspringet og
3. Svag/porøs mørtel

Vedrørende vinduet er jeg enig med Dem i at rådangrebet nok burde have været anmærket med karakteren K2. Om forholdet er klart forkert beskrevet kan dog nok diskuteres, henset til at det at det er en meget begrænset del af vinduet (bundramme på trækvinduer) der er angrebet af råd.

Vores konsulent har oplyst, at der er tale om et ældre vindue - muligvis fra opførelsen i 1952 - og på den baggrund er det næppe overraskende, at det er ved at være udtjent. Såfremt hele vinduet udskiftes som foreslået af Arkitekten, vil det være relevant at aldersnedskrive erstatningen med 75 % - svarende til en erstatning på kr. 3.125.

Med hensyn til revnerne omkring gavlfremspringet, skal det bemærkes, at vores konsulent ikke vurderer, at disse revner har haft nogen indflydelse på det konstaterede råd i vinduet.

Det er konsulentens opfattelse, at der er tale om en udsat konstruktion, og at det er forventeligt, at der vil opstå revner i sammenbygningen mellem gavlmur og fremspring - blandt andet fordi overkanten af fremspringet ikke har noget fald væk fra muren.

Konsulenten er i øvrigt enig med arkitekten i, at markisen vil kunne forværre forholdet og at den bør fjernes. Der er også enighed om, at det vil være en god ide at erstatte tagpap inddækningen med en zinkinddækning - men det vurderes dog, at der derved opnås en væsentlig forbedring i forhold til den oprindelige konstruktion..

Vedrørende mørtelfugerne vurderes det ikke at der er tale om en skade eller forhold som giver nærliggende risiko for skader. Mørtelfugerne vurderes, at være alderssvarende, og det må betragtes som almindeligt vedligehold, at reparere disse.

Efter at have gennemgået sagen kan jeg desværre ikke tiltræde Deres tilbud om at forlige sagen ved udbetaling af erstatning med kr. 25.000. Det er min opfattelse at der som minimum er tale om to helt uafhængige forhold (2 x selvrisiko), og at forholdene for en stor del alene må tilskrives husets alder og en sædvanlig nedslidning af bygningsdelene.

For at opnå en forligsmæssig løsning, vil jeg dog kulancemæssigt tilbyde en samlet erstatning på kr. 10.000 og alene fradrag af én selvrisiko, således at Deres klienter i alt vil kunne modtage kr. 5.000 til dækning af de anmeldte forhold.

Erstatningen vil blive udbetalt der Dansk Boligforsikring A/S har modtaget dokumentation for at beløbet er anvendt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5."

Klageren har ved skrivelse af 17/11 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til de anmeldte skader på et vindue samt afdækning og fuger.

Selskabet har ved skrivelse af 8/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vindue
Det er ubestridt, at det pågældende vindue er anmærket i tilstandsrapporten ned karakteren K1. Klagerens advokat har gjort gældende, at karakteren snarere burde være K2 eller K3, men under alle omstændigheder er forholdet ikke klart forkert beskrevet. Allerede af denne årsag bør klagerens påstand afvises, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Endvidere har selskabets besigtigelseskonsulent vurderet, at vinduet er oprindeligt, dvs. fra 1952. Vinduet var dermed 55 år gammel på besigtigelsestidspunktet, og konsulenten har vurderet, at et sådant vindue har en normal forventet levetid 30-50 år. Almindeligt slid og ælde har således medført, at vinduet for længst har overskredet sin sædvanlige levetid. Også disse forhold medfører i sig selv, at skaden er undtaget fra dækning, da ejerskifteforsikringen heller ikke dækker skader som skyldes almindelig slid og ælde eller skader, som skyldes at en bygningsdels sædvanlige levetid er udløbet. Det forhold, at skaden først konstateres mere end et år efter klagerens overtagelse af ejendommen, bekræfter efter selskabet opfattelse, at skaden skyldes udløb af levetid.

Endelig har klageren ikke med tilstrækkelig sikkerhed sandsynliggjort arkitektens påstand om, at skaden på vinduet stammer fra inddækning på frisen, henset til at selskabets konsulent har afvist dette synspunkt. Under alle omstændigheder er forholdet vedrørende afdækningen i sig selv ikke en skade, jf. nedenfor, så selv om arkitekten måtte have ret i sit syns-

punkt om årsagen til vinduets tilstand, vil der alligevel ikke skulle udbetales erstatning herfor, da der i så fald er tale om en følge af en ikke dækningsberettiget skade.

Afdækning
Det omtalte vindue er isat i en muret frise, hvis overkant er tætnet med asfalt.

I sin rapport skriver selskabets konsulent, at frisen ligeledes er oprindelig, og at dens tilstand ikke afviger væsentligt fra tilsvarende bygningsdele af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand. Der er dermed ikke tale om en skade, således som denne er defineret i forsikringsbetingelserne, da en skade netop forudsætter, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand* (min kursivering).

Derudover har konsulenten også bemærket, at overkanten af frisen savner vedligehold. Såfremt selskabet skulle anerkende det anmeldte forhold som en skade som ovenfor defineret, hvilket selskabet som nævnt ikke har til hensigt, ville den manglende vedligeholdelse medføre en skønsmæssig - men betydelig - aldersnedskrivning af erstatningsbeløbet.

Endelig nævner arkitekten i sin rapport, at der bør etableres en zinkafdækning, som bøjes op langs den murede gavl, lægges en i en lejefuge og i øvrigt forsynes med drypkant på alle tre frie sider. Hertil skal selskabet bemærke, at frisen og afdækningen heraf er udført på en måde, som i opførelsesåret 1952 var helt sædvanlig for en bygning som klagerens. Der er således på ingen måde tale om fejlkonstruktion eller ulovlighed. Det forhold, at en sådan bygningsdel i vore dage ville blive udført på en anden måde, betyder ikke, at den aktuelle udførelse er fejlbehæftet. Den af arkitekten foreslåede løsning udgør en klar forbedring af klagerens ejendom, og hvis selskabet mod forventning skulle blive pålagt at udbetale erstatning til klageren, ville selskabet skønsmæssigt fradrage denne forbedring i erstatningen.

Fuger
Selskabets konsulent har vurderet, at også fugerne er oprindelige, at fugerne savner vedligehold og at fugernes tilstand ikke afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Med henvisning til konsulentens vurdering af fugernes tilstand i forhold til tilsvarende bygninger, finder selskabet ikke, at fugernes tilstand udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Fugernes tilstand afviger ikke fra, hvad der kan forventes i en bygning fra 1952, og eftersyn og reparation af fuger er en helt almindelig del af vedligeholdelsen af en ejendom. Derudover er forholdet klart synlig for selv det mest overfladiske eftersyn, så klageren kan næppe have været uvidende om dette forhold ved overtagelsen.

Skulle selskabet blive pålagt en erstatning, vil selskabet også for fugernes vedkommende foretage en aldersnedskrivning af erstatningsbeløbet.

3. Konklusion
Vinduets tilstand er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og vinduets levetid er derudover udløbet på grund af almindelig slid og ælde.

Afdækningens og fugernes tilstand udgør ikke en skade, som defineret i forsikringsbetingelserne.

Henset til, at der er tale om tre separate skader - vindue, afdækning og fuger - og til, at der kan aldersnedskrives med skønsmæssigt ikke under 80 %, vil en eventuel erstatning under

alle omstændigheder næppe overstige de 5.000 kr., som selskabet kulancemæssigt har tilbudt klageren.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har modtaget billeder af de 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at forholdet med vinduet er klart forkert beskrevet til tilstandsrapporten.

Endvidere finder nævnet, at det er en fejl, at betonflisens overkant ikke er udført med fald, og videre må nævnet ligeledes lægge til grund, at de utætte fuger har været til stede ved overtagelsen. Efter nævnets opfattelse er der tilstrækkelig sandsynlighed for, at begge utætheder har samvirket ved skaden på vinduet. Efter omstændighederne finder nævnet derfor, at der kun skal beregnes én selvrisiko. Erstatningen kan herefter opgøres som følger: Vindue 2.500 kr., zinkafdækning 2.000 kr., efterfugning 7.500 kr. eller i alt 12.000 kr. + moms = 15.000 kr. med fradrag af selvrisiko 5.000 kr. = 10.000 kr., idet der er foretaget afskrivning for vindue og zinkafdækning. Da dette er i overensstemmel-

se med, hvad selskabet har tilbudt, og nævnet går ud fra, at selskabet udbetale dette beløb, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse beløbsmæssigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen