824/09

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 75.235:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (huller og revner i gavlenes murværk).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1877, blev købt af klageren i august 2007 for en kontantpris på 1,275 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/10 2007, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 9/4 2007. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige givet vinduerne karakteren K2 (alvorlig skade) og bemærket, at "Gavlvinduer (gamle) i gavle 1. sal ses noget ringe i træværk og overflader".

Ved skadeanmeldelse af 28/8 2008 anmeldte klageren til selskabet, at der den 10/8 2008 ved nedtagning af beklædningsbrædder, som var opsat udvendigt på gavlene, blev konstateret huller og revner i murværket. Samtidig hermed anmeldte hun, at der i

ejendommen var blevet konstateret ulovlige el-installationer. Sidstnævnte forhold er ikke omfattet af klagen til nævnet og vil derfor ikke blive omtalt yderligere.

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af besigtigelseskonsulent H.S. Besigtigelsen fandt sted den 18/9 2008. Selskabets konsulent udfærdigede på baggrund heraf besigtigelsesrapport af 29/9 2008, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Besigtigelsen:**

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

1. Huller/revner i murværk i begge gavle:

Gavle udvendig:

Gavle ses tidligere at have været dækket af træbeklædning. Se billede … FT har nedtaget træbeklædning på begge gavle.
Gavle fremstår partielt med revner, ligeledes løst murværk. Specielt gavl øst, her ses hul i murværk over vindue. Se billeder …

Konklusion

Der er tale om en ældre ejendom (1877). Det er ikke usædvanligt at der over tid opstår revner i murværk, dette kan der være flere årsager til. Revnerne kan være opstået pga. bevægelser i tagfladen. Typisk opstår revner de svage steder i muren, omkring vinduer (se billeder …) og ved døråbninger. Der ses at være skiftet vinduer i gavle. Det er sandsynligt at dele af revnerne kan være opstået i forlængelse med udskiftning af vinduerne. Se tilstandsrapport under pkt. 4.2, vinduerne er anmærket som en K2 - alvorlig skade.
Tidligere var det meget almindeligt, at mure direkte oven på vinduet, hvilket bevirkede at selve vinduesrammen/karmen var med til at bære murværket. Problemet omkring revner opstår når man skifter gamle vinduer og karme, da der så ikke er noget bærende underlag til at bære murværket som derfor kan revne.

Gavlen har tidligere været beklædt med træ, dette formentligt for at spare den løbende vedligeholdelse af murværk, da ældre malet/pudset murværk kræver en løbende vedligeholdelse. Det forekommer ofte, at man vælger at opsætte træbeklædninger eller andre former for beklædning, på områder der er vanskelige at vedligeholde løbende for den enkelte husejer.

FT har nedtaget træbeklædning, denne har fungeret som klimaskærm, formeligt over en længere årrække. Det vurderes ikke at bagvedliggende revner i murværk har/haft nogen konstruktiv betydning for ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at der ved nedtagningen af beklædningen er fremkommet yderligere revner/løse sten i ældre murværk."

Klageren indhentede efterfølgende overslag og tilbud fra firmaet PH B. F. A/S.

Ved skrivelse af 24/10 2008 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende gavlene.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 8/12 2008, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> Revner og huller i murværket efter nedtagelse af træbeklædning. Der var stor risiko for efterfølgende skader i gavle. Se vedlagte beskrivelse fra PH B. den 1/12 08.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
> Få betalt omkostningerne ved reparation af gavlene."

I den omtalte udtalelse af 1/12 2008 fra PH B. F. A/S hedder det:

> "Ved demontering af div. Påskruede trælister på gavltrekanter, faldt 2 stik Over vinduer ned. Det er nødvendigt at montere 4 stk. Nye tegloverliggere Over vinduer."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 16/1 2009 bl.a. anført:

> "Ved vurderingen af om forholdet opfylder det almindelige skadebegreb, er det ejendommens opførelsestidspunkt 1877 der er det afgørende i relation til de konstaterede revner og løse murværk, idet det er ejendomme fra samme periode som klagers ejendom skal sammenholdes med.
>
> Efter selskabets opfattelse er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der er partielle revnedannelser og løst murværk på en ejendom der er 131 år gammel. Det forhold som er konstateret på gavlene ses ikke at afvige i forhold til tilsvarende gavle fra samme periode, da det er mere reglen end undtagelsen at der er mindre områder med løst puds/murværk og revner på ældre ejendomme. Der henvises i den forbindelse til bilag …, hvor det oplyses at det er besigtigelseskonsulentens vurdering at de partielle revnedannelser ikke havde en konstruktiv betydning for ejendommen.
>
> På et givent tidspunkt har den daværende ejer af ejendommen truffet en beslutning om at opsætte en gavlbeklædning og har givet ejendommen det udtryk som klager har overtaget ejendommen med. Ifølge H.S. sker det ofte, at man som ejer af en ejendom vælger at opsætte beklædninger, for at mindske vedligeholdelsesintensiteten af den øverste del af murværket. Når der er opsat en bræddebeklædning, er vedligeholdelsesdelen af ejendommens murværk naturligt begrænset til kun at omfatte den del som ikke er beklædt.
>
> Selskabet kan medgive klager, at det hensigtsmæssigt at foretage en reparation af de synlige partielle revner og løst puds nu hvor træbeklædningen ønskes nedtaget, men reparationen alene er blevet nødvendiggjort af, at klager har nedtaget beklædningen der ellers havde fungeret som del af klimaskærmen og fordi den nye ejer ønsker murværket eksponeret, formentligt af æstetiske årsager.
>
> Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har kunnet gå ud fra at murværket der kom til syne ved nedtagningen af beklædningen umiddelbart var i samme stand som den øvrige del

af murværket som hele tiden har været synligt og kunne løbende vedligeholdes. Klager må som i led af nedtagningen af beklædningen acceptere, at der skulle foretages mindre reparationsarbejder på de 131 år gamle gavle. En sådan ekstra vedligeholdelsesudgift til gavlen er alene opstået fordi klager ønsker at lade murværket være eksponeret og er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Klager anmeldte forholdet 10 måneder efter overtagelsen. I den mellemliggende periode har klager foretaget en udskiftning af vinduerne og nedtaget gavlbeklædningen. Henset til besigtigelseskonsulentens udtalelser om at dele af revnerne også kan være opstået i forbindelse med renoveringen, er det selskabets opfattelse, at det ikke kan afvises at dele af revnedannelserne og det løse murværk ikke var til stede ved klagers overtagelse og kan henføres til sædvanligt slid og den manglende vedligeholdelse af gavlene."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 udløbet af forsikringstiden.
-

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

5. 75.235

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det aktuelle omfang af revner og huller i gavlenes murværk går ud over, hvad der er sædvanligt for en ejendom fra 1877, og hvad klageren havde grund til at forvente, når gavltrekanten her tidligere har været afdækket af træbeklædning. Det anmeldte forhold udgør således ikke en skade i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers forstand. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann