850/10

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 77.065:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms murværk.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, som er opført i 1994, blev overtaget af klageren den 1/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 6/2 2006.

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten for så vidt angår yder- og indervægge.

Den 17/3 2009 anmeldte klageren, at han havde konstateret afskalning af ydermuren, og at udbedring heraf ville beløbe sig til 57.776 kr. ifølge et af klageren indhentet tilbud.

Selskabet afviste i skrivelse af 20/3 2009 at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at skaden var til stede ved overtagelsen den 1/4 2006.

Klageren var utilfreds med afgørelsen og fremsendte den 31/3 2009 en e-mail, hvori han anførte:

> "Jeg har kontaktet to tekniske kapaciteter på området, og fået to samstemmige svar: Afskalningerne skyldes sandsynligvis salte som krystalliserer nær overfladen, danner et tryk, og murstenene skaller af. Saltene kan have været i leret, som murstenene er produceret af, det kan komme fra mørtelen og det kan komme fra afsyringen af murstenene i f.m. opmuringen.
>
> Det er således ganske klart, at der er tale om en skadesrisiko, som har været til stede ved min overtagelse af ejendommen, og jeg imødeser derfor en positiv revurdering af min anmeldelse.
>
> Jeg vedhæfter et enkelt foto. Flere kan fremsendes, men det er min holdning at der skal foretages et regulært uvildigt syn af skaden."

Herefter besigtigede en taksator fra selskabet den 15/4 2009 ejendommen og i besigtigelsesrapport af 11/9 2009 hedder det:

> "BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD.
> Ejendommen er et-parcelhus med et beboet areal på ca. 153 m2, huset er opført i 1994. Byggeriet er udført af byggefirmaet P.J.H. A/S, ...
>
> Fundamenter og terrændæk er støbt i beton.
> Facader og skillevægge er opført i teglstensmurværk.
> Tagkonstruktionen er udført med gitterspær på murrem, taghældning ca. 25 gr., udhæng over facader ca. 55 cm., tagdækningen er betontagsten.
> Huset er opført i gode byggematerialer og er opført i god håndværksmæssig kvalitet. Huset fremstår i pæn og velvedligeholdt stand.
>
> SKADEFORHOLD.
> Der er anmeldt afskalninger på teglstenene på husets facademure.
>
> Ved besigtigelsen kan registreres, at de anmeldte afskalninger alene forekommer på den del af facaderne som er orienteret direkte mod sydvest. Facaderne er udført i en rød blødstrøget teglsten og fugerne er udført som skrabefuger i en blandingsmørtel. Murværket er udført i en god håndværksmæssig kvalitet.
> Afskalningerne forekommer på murværket fra fundamentsoverkant og op til en højde på ca. 120 - 140 cm. På murværkets øverste del, som er beskyttet af tagudhæng registreres ingen afskalninger.
> Afskalningerne ses som papirtynde overfladeafskalninger af stenenes såkaldte brandhud. Afskalningerne har størrelser fra ca. 20 x 20 mm til ca. 50 x 50 mm.
> Vedlagte foto nr. 1 - 4 viser husets sydvestfacade. Foto nr. 5 - 10 viser detaljer fra den vestligste del af facaden, foto nr. 11 - 14 viser detaljer fra den frembyggede del af facaden og foto nr. 15 - 16 viser detaljer fra den østligste del af facaden. På vedlagte planskitse er angivet hvor afskalningerne er registreret.
> Alle husets facader er gennemgået, og der kan ikke registreres afskalninger ud over de foran beskrevne på sydvestfacaden.
>
> På forespørgsel oplyser ejer, at afskalningerne alle er opstået i perioden fra januar /februar 2009 og frem til foråret 2009, hvor forholdet anmeldes.

Det oplyses med stor sikkerhed, at der ved ejendommens overtagelse 01.04.2006, ikke fandtes afskalninger på husets murværk.

KONKLUSION.
Jeg har talt med B.M. som er teknisk chef på E.T. A/S. B.M. har tidligere besigtiget ejendommens facader, teglstenenes oprindelse er ikke entydig fastlagt, og årsagen til de registrerede afskalninger er ikke bestemt. Der kan være tale om salte i sten eller mørtel, som ved fugtpåvirkning danner 'overtryk' i stenenes overflade og derved forårsager afskalning af overfladen. Årsagen kan også være fejl i stenenes brænding.

Ligeledes har jeg talt med bygmester P.J., som har opført huset i 1994.
P.J. kunne ikke oplyse om teglstenenes oprindelse, han kunne heller ikke oplyse husets opførelsestidspunkt, men han var dog sikker på, at der ved eventuel vinterbyggeri alene var anvendt sprit til frostsikring af murværket.

Endelig har jeg talt med H.H., Teknologisk Institut. Herfra oplyses, at der ud fra beskrivelsen ikke kan gives en sikker årsag til de registrerede afskalninger. Teknologisk Institut kan tilbyde at gennemføre en laboratorieundersøgelse af murværket for derigennem at fastlægge årsagen.

Afskalningerne er, som det fremgår af fotomaterialet alene af kosmetisk art, de berørte sten ligger i antal fra ca. 5 til 20 stk. pr. m2, svarende til ca. 10 - 25 %.
Der er ingen svækkelse i murværkets styrke eller murværkets umiddelbare vind- og vejrbestandighed.
En nøjagtig fastlæggelse af årsagssammenhæng vil kræve en laboratorieundersøgelse."

Selskabet fastholdt i skrivelse af 29/9 2009 deres afslag om dækning, men ændrede afgørelsens begrundelse til, at der ikke forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har herefter ved skrivelse af 12/10 2009 indbragt sagen for nævnet og har hertil anført:

"Jeg har 17/3-2009 anmeldt at murstenene på sydsiden af mit hus skaller af. Efter et meget langstrakt forløb, hvor Dansk Boligforsikring har brugt flere konsulenter, har man 29/9-2009 meddelt mig afslag. Selskabet mener, at der alene er tale om kosmetiske skader, som ikke svækker murværkets holdbarhed.

Jeg er meget uenig i denne konklusion. Når stenens hårde skal er borte, vil stenen kunne suge fugt, og risikoen for yderligere erosion af stenen vil være overhængende. Jeg står meget uforstående overfor, hvorledes en fagmand kan ignorere dette forhold.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker at Dansk Boligforsikring vedkender sig erstatningspligt i denne sag. Jeg har på et tidligt tidspunkt i forløbet indhentet overslag på udbedring af skaden. Jeg kan ikke vurdere, om behandlingen beskrevet i nævnte overslag er den korrekte for at standse skaden og forhindre følgeskader, men forestillede mig, at det kunne danne basis for en saglig diskussion af de tekniske muligheder."

Selskabet har i svarskrivelse af 10/11 2009 til nævnet anført:

"Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal anerkende erstatningspligten.

Ved selskabets seneste besigtigelse kunne der alene konstateres afskallinger på den del af facaderne, der vender direkte mod sydvest. Afskalningerne er fra fundamentets overkant og op til en højde på 120-140 cm. På den øverste del af murværket, som er beskyttet af tagudhæng, er der ingen afskalninger.

Konsulenten beskriver afskalningerne som papirtynde overfladeafskalninger af stenenes brandhud. Billeder af ejendommens facader fremlægges som bilag ...

I forbindelse med behandlingen af sagen har begge konsulenter drøftet forholdet med den tekniske chef på E.Teglværk. Det er ikke muligt endeligt at fastslå årsagen til afskalningerne. Besigtigelseskonsulent N.P.H.A. har ligeledes talt med bygmesteren P.J., og H.H. fra Teknologisk Institut, der ikke kan give en sikker årsag til de papirtynde afskalninger.

Det er selskabets opfattelse, at afskalningerne alene er af kosmetisk art, og ikke har nogen betydning for murværkets styrke eller murværkets vejr- og vindbestandighed. Afskallingerne har derfor ikke nogen konstruktiv betydning, og der er således ikke nogen aktuel skade. Ud fra afskalningernes minimale omfang og papirtynde karakter er der på heller ikke nærliggende risiko for at der ophober sig fugt i murværket, og derved sker skade. Forholdet nedsætter ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand, og opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Jeg skal bemærke, at klager har oplyst, at afskalningerne først er opstået i perioden fra januar/februar 2009 frem til foråret i 2009, og at de ikke var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen i april 2009 for 3 år siden.

Som anført i selskabets sidste skrivelse er klager velkommen til at henvende sig på ny, såfremt afskalningerne udvikler sig, hvorefter vi vil vurdere forholdet.

3. Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet er ikke en aktuel skade, og der er ikke nærliggende risiko herfor. Endvidere var det ikke tilstede da klager overtog ejendommen.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet er blevet 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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på nuværende tidspunkt foreligger en dækningsberettigende skade, idet der ikke findes at foreligge en nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Nævnet kan herefter 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