893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.156:

xxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til omfugning af facader og gavle.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 2001, blev købt af klageren med overtagelse den 1/10 2004. Købesummen udgjorde 2,35 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/4 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Bolig**			
...				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er enkelte fuger der smuldrer.
...				

	3.3 Læmure	K1	Der er enkelte fuger der smuldrer og små revner mellem afdækninger sten og mur.

...

B Garage

...

B 3.0 Yder- og indervægge

	3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte fuger der smuldrer og der er enkelte huller i fuger.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Af klagerens skadeanmeldelse af 21/9 2009 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår opdagede De skaden (dato): Kan ikke opgive en eksakt dato._

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Ved store udfald af fuger på specielt syd og vestvendte gavle, hele stykker mørtel falder ud.
Mod nord er der opstået lange revner mellem mursten og enkelte udfald af fuger.

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
Dårlige fuger i hus og garage med udfald af fuger til følge, som efterlader store synlige huller mellem sten. Syd og vestvendte fuger værst!
Opmuret lævæg omkring terrasse ser også ud til og have samme forfald, dog ikke så fremskredet.
Nord og øst side ser ud til at have samme defekt dog langt fra så fremskredet som Syd og vestgavle.

...

Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatnings ansvar

- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):
k1 i tilstandsrapport, på enkelt gavl, udbedret ved indflytning. udbedret område kan stadig anes."

På baggrund af oplysningerne i skadeanmeldelsen og tilstandsrapporten afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 30/10 2009.

Klageren lod herefter en murermester besigtige huset. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede murermesteren en erklæring. Af denne erklæring, der er dateret 30/11 2009, fremgår:

"Vedr. Forvitrede mørtelfuger i facademure.

Jeg har den 25-11-09 besigtiget facader på ... Dette med henblik på forvitrede fuger som nogle steder forekommer i lettere, middel og svær grad.
Det er især facader mod syd og vest der er mest medtaget.
2 stk sydgavle og 1 stk vestgavl er så hullede i fugerne at de er tjenlige til total udskiftning.
Lettere afskallet er 1 stk vestside og 1 stk sydside, men disse bør af hensyn til det kosmetiske også fuges helt om.

Ved overtagelsen af huset for godt 4 år siden, blev facader omfuget pletvis rundt om huset.
De hullede fuger som ses nu, er begrundet i for dårlige mørtelblandinger da huset blev opført. Det ses tydeligt at blæsten gør sit til at der opstår huller i fugerne.

Jeg kan derfor anbefale at skaderne udbedres så snart som muligt, da der ellers på sigt vil opstå utætheder i murværket med større fugtskader til følge."

Efterfølgende rettede klageren henvendelse til selskabet og anmodede om revurdering af sagen. I forbindelse hermed fremlagde han erklæringen fra murermesteren.

Sagen blev herefter videregivet til en af selskabets besigtigelseskonsulenter, som besigtigede forholdet den 26/7 2010. Konsulenten udfærdigede besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**
...
1½-plans parcelhus/villa - bygget i gl. stil- Der er en vinkel på og en muret garage ved siden af - Opført i røde håndstrøget sten og med grove fuger - opført i 2001 og TR fra 4. mdr. 2004 - Stand: Alm. med pil ned

Anmeldte forhold:
Dårlige fuger på ejendommen - Specielt på syd og vest gavle

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Sydøst gavlen/facaden er repareret.

Det er lidt huller m.m. i fuger på syd gavlen, specielt over dørparti og det samme har vi på vest gavlen på huset og syd gavlen på garagen og den ene syd gavl på hovedhuset.

Fugerne er ikke porøse, når man piller i dem. Det ser ud som om, der har været et angreb af murbier.

Det er ikke nødvendigt at omfuge hele huset. Der er nogle fuger, som skal repareres, men det er bare almindelig løbende vedligeholdelse (huset er overtaget i 2004).

Vi har nogle håndstrøgne og særdeles ujævne sten med meget ujævn overflade. Det huset er fuget med, er en grov fugemørtel med små sten i, så det fremstår relativt rustikt, og det gør sig gældende både på garage og hovedhus.

<u>Konklusion:</u>

Jeg mener under ingen omstændigheder, at hele huset skal fuges om. Der hvor fugerne er 'hullede' - skal der repareres.

TR er fra 2004 og der er K1 anmærkninger på fugerne både på læmuren, og på gavl/facader.

Jeg kan ikke se, at der har været skader på OT i 2004 - udover dem anmærket i TR. Der er ikke noget galt med fugningen generelt - de skal løbende vedligeholdes f.eks. for murbiangreb."

Ved brev af 6/9 2010 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 1/9 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Han kræver, at selskabet skal dække "udgifter til omfugning af facader og gavle, hvor fugerne forvitres og falder ud, for at undgå vandskade m.m. i vægge". Til støtte herfor har han henvist til sagens bilag, herunder fotos.

Selskabet har i brev af 22/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

...

Klageren overtager ejendommen den 01. oktober 2004 og anmelder forholdet 5 år efter overtagelsen. Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres skader, udover hvad der må forventes efter 6 års almindelig brug af huset.

Klagerens ejendom er opført i 2001. Det er på ingen måde usædvanligt, at der løbende skal foretages vedligeholdelse af fugerne på en ejendom, selvom ejendommen er relativ nyopført. Det anmeldte forhold må betragtes som almindelig løbende vedligeholdelse, idet det vurderes, at der med tiden vil forekomme svind i mørtelfugerne grundet vejrliget og murbiangreb, hvorfor fugerne løbende bør gennemgås for svind. Forholdet udgør ikke en skade - udover det der er anmærket i tilstandsrapporten - som defineret i forsikringsbetingelserne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

...

Anmærkningerne [i tilstandsrapporten] omfatter generelt enkelte fuger, som må betegnes som almindelig løbende vedligeholdelse for enhver husejer, hvorfor forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Forholdet er anmærket med karakter K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, hvorfor det også er selskabets opfattelse at forholdet er beskrevet korrekt.

Forhold, der er korrekt anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Klagerne er således blevet gjort opmærksomme på forholdet, og havde derfor mulighed for at tage forholdet i betragtning inden købet af ejendommen.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion. Derudover er forholdet anmærket i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder diverse 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, 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det er en fejl, at et relativt nyt hus har fugeudfald i det her angivne omfang. Klageren er imidlertid i tilstandsrapporten advaret om problemer med fugerne.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til fugning af facader og gavle.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson