909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.920:

xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt murbiangreb i ejendommens facader.

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

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/6 2010. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/4 2010. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen består af 3 bygninger: bygning A (beboelse) er opført i 1918, bygning B (garage) er opført i 1955, og bygning C (udhus/skur) er opført i 1955. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle		
...			
		K2	Der er en del fugeudfald som porøse fuger i facader huset rundt, revnedannelser i fuger som

2.		82.920

facadesten der har revner og afslåede kanter flere steder.
Ved mureroverligger/stikninger over vindue mod blandt andet syd er der revnedannelser.

...
Karakterer:

IB:	Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
K0:	Kosmetiske skader		
K1:	Mindre alvorlige skader		
K2:	Alvorlige skader."		

Af klagerens skadeanmeldelse af 11/3 2012 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

- Hvornår opdagede De skaden (dato): *1-3-2012*
...
- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):

En besøgende håndværker gjorde mig opmærksom på problemet

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):

Angreb af murbier over hele huset - havde vi været klar over det ville vi ikke have købt huset.

- Pris på reparation (evt. overslag fra håndværker):

Ikke endnu, men væggene skal behandles med bekæmpelsesmiddel og derefter fuges om.

Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatningsansvar

- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):

Nej - men burde bestemt have været det."

Med henvisning til tilstandsrapportens K2-anmærkning vedrørende fugerne i facader/gavle afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 21/3 2012.

Af klagerens brev af 27/3 2012 til selskabet fremgår:

"Vi kan ikke acceptere jeres afvisning.

Da vi købte huset var vi klar over at murene trængte til reparation nogle steder og påregnede nogen reparation ville blive nødvendig med tiden. Men omkostningerne forbundet med udbedring af sprækker og revner er små sammenlignet med murbibehandling og omfugning af hele huset.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er porøse fuger i facaderne men ingen steder er der nævnt murbier og det er ikke anført at sagen skal undersøges nærmere. Derfor er tilstandsrapporten misvisende da vores håndværker mener at angrebet er ret slemt og må have væ-

ret der i juni 2010 da vi overtog huset. På det tidspunkt havde vi aldrig hørt om murbier og ville ikke have lagt mærke til tegn derpå. Endvidere var der på tidspunktet da tilstandsrapporten blev til, beplantning op af murene som tildels kunne have skjult murbiproblemet.

I … sag nr. 71.289 blev det konkluderet at murbier er en skade i sig selv som bør berettige til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

I … sag nr. 69.957 fandtes det at konstaterede skader forvoldt af murbier på en ejendom lå ud over, hvad der var anført i tilstandsrapporten, og hvad klagerne i øvrigt måtte kunne forvente, ejendommens alder taget i betragtning. Derfor var udgiften til bekæmpelse af murbierne samt de konstaterede skader efter nævnets opfattelse en dækningsberettigende skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse. Skaderne på ydermurerne skyldes et aktivt murbiangreb og da disse skader ligger ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten bør forholdene være dækningsberettigede.

Af ovenstående grunde må vi insistere på at i dækker udgifterne til murbibehandling som nødvendigt og omfugning af huset eller alternativt refunderer forsikringspræmien da I misligholder jeres del af kontrakten ved at nægte at betale.

Hvis ikke må vi tage sagen op med forsikringsankestyrelsen."

Selskabet overgav herefter sagen til en besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen. På baggrund af besigtigelsen blev der udarbejdet en rapport af 18/4 2012, hvoraf fremgår:

"Rødstens ejendom.

Det er ejendommens originale fuger, med de reparationer som tiden har krævet. Der er udført mindre reparationer huset rundt - formentligt ældre (udført før TR).

Der har været murbier, i mindre omfang forskellige steder - har dog ikke set dem - det er for tidligt på året. Ingen konstruktiv betydning.
Hovedsageligt de oprindelige fuger så det har holdt meget godt.

K2 anmærkningen er retvisende og var det givetvist også for 2 år siden.

Konklusion

Porøse og udfaldne fuger er korrekt anmærket i TR. Fugernes tilstand skyldes sædvanlig slid og ælde og ikke murbier. Murbierne kommer fordi fugerne er porøse - det er helt almindeligt i ældre ejendomme. Omfanget af murbi angreb er begrænset og formentligt nyere."

Med henvisning til besigtigelseskonsulentens observationer fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning. Denne afgørelse blev meddelt klageren ved brev af 29/5 2012.

4. 82.920

Af klagerens brev af 9/6 2012 til selskabet fremgår:

"Endnu engang kan jeg ikke acceptere din afvisning.

Konsulenten ... som har besigtiget min ejendom i april har ret i at denne er fra 1918 og at huset mange steder har de originale fuger men han har uret i at fugerne er blevet repareret enkelte steder. Fugerne er tværtimod repareret rigtig mange steder og jeg tror dette har været for at reparere porøse fuger men mest af alt i et forsøg på at maskere murbiangrebet især i lyset af at huset skulle sættes til salg.

Du siger at ... ikke kunne konstatere nogen bier ved besigtigelsen. Det er fordi den voksne murbi først kommer frem i løbet af sommeren, se følgende citat fra en skrivelse om Murbier fra juli 2004 udarbejdet af *Institut for Plantebeskyttelse og Skadedyr Skadedyrlaboratoriet, Aarhus Universitet.*

'Fra ægget klækker larven, der lever af oplagret honning og blomsterstøv. Larverne overvintrer i cellen og forpupper sig det følgende forår. I puppen sker forvandlingen til den voksne bi, der som regel kommer frem først i juli måned.'

Jeg er godt klar over **nu** at murbier typisk søger ind i svage fuger for at bygge deres gange. Min pointe er at dette allerede var sket i svær grad da vi overtog ejendommen. Jeg kendte ikke til murbier på dette tidspunkt, intet var nævnt i tilstandsrapporten og desuden tror jeg problemet på dette tidspunkt må have været delvist skjult af sporadisk omfugning med den hensigt at dække de værste steder og dels af beplantning som det har været nødvendigt at fjerne senere for at lave diverse reparationer.

Et murbiangreb som vores på alle ydermure kan hurtigt få konstruktiv betydning hvilket er grunden til at jeg må gøre noget ved problemet så hurtigt som muligt.

I en anden skrivelse udgivet af *Dansk Biavlerforening* konkluderes som følger:

'Når ægget klækker begynder larven straks at æde, og den når at blive fuldvoksen i løbet af efteråret. Den fede murbilarve overvintrer i sin celle inde i gangen, forpupper sig næste forår og kommer frem som en voksen bi i løbet af sommeren.
Der er altså kun en generation om året.
De nye bier, som kommer frem fra mørtelen orienterer sig i omgivelserne, så de lærer stedet at kende, og hvis der overhovedet er plads til det, slår de sig ned i nærheden af det sted hvor de er klækket.'

Dette betyder at de huller jeg opdagede i februar må stamme fra bier der bosatte sig sidste sommer 2011 men som valgte mine husmure i 2011 fordi det var der de kom fra. Set i lyset af det antal huller man kan se rundt om huset er det meget usandsynligt at der ikke var et problem i juni 2010 da jeg købte huset.

Ved min overtagelse af ejendommen i juni 2010 vurderede jeg udbedringsomkostningerne og på den baggrund udarbejdede et budget for reparation af sætningsskader, oppudsning af soklen, reparation af revner og porøse fuger enkelte steder og har brugt ca. 350000 kr. på huset indtil videre. Da jeg ikke på det tidspunkt havde nogen mistanke om murbier (Havde faktisk aldrig hørt om dem) kunne jeg selvfølgelig ikke forudse at det to år senere ville blive nødvendigt at bruge 250000 kr. på behandling og total omfugning på dette grundlag alene. Havde jeg været klar over dette ville jeg formentlig slet ikke have købt ejendommen.

5. 82.920

Jeg tænkte langt og længe over om det var pengene værd at tegne en ejerskifteforsikring men besluttede at udtage den i tilfælde af ubehagelige overraskelser og besluttede endvidere at det skulle være den udvidede version over 10 år på anbefaling af min advokat ... fra ... i ... Da jeg opdagede at husets kloaksystem var mangelfuldt og ulovligt dækkede ejerskifteforsikringen ikke. Heller ikke i det her tilfælde hvilket jeg anser for at være en oplagt grund til at lave en anmeldelse dækker forsikringen!
Jeg tegnede en ejerskifteforsikring i god tro som forbruger og den svage part i den her sammenhæng og har en berettiget forventning om at I betaler for den skade jeg har anmeldt da denne principielt er dækket under forsikringen.

Jeg insisterer på at I betaler behandlingen for murbier samt omfugning af murerne. Alternativt, er der tale om et brud på forsikrings kontrakten og i så fald må I refundere den betalte forsikringspræmie, 13300 kr. med det samme.

Jeg mener at din beslutning om at afvise skaden er truffet på et mangelfuldt og delvis urigtigt grundlag og tager sagen til Forsikringsankenævnet hvis du fortsat nægter at dække skaden."

Selskabet fastholdt igen afgørelsen ved brev af 19/6 2012 til klageren.

Den 20/7 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Hun kræver, at selskabet skal dække udgifterne til murbibehandling og omfugning af huset.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 20/8 2012 bl.a. anført:

"Næsten 2 år efter overtagelsen anmelder vores kunde murbier i facaderne. Vores konsulent har ikke kunne konstatere aktive murbier, men bekræfter, at der har været murbier af mindre omfang i fugerne. Fugerne bærer præg af slid og ælde og ses ikke vedligeholdt i vores kundes ejertid, ligesom anmærkningen i tilstandsrapporten ikke ses udbedret.

Murbiangrebene har ikke konstruktiv betydning, men fugerne bør eftergås og vedligeholdes for at undgå yderligere skader/vandindtrængen.

Da der ikke har været aktivt angreb af murbier på overtagelsestidspunktet, og da murbiangrebene ikke har konstruktiv betydning er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skaderne på murværket rækker ikke ud over, hvad der må forventes for en ejendom fra 1918, henset til anmærkningen i tilstandsrapporten og henset til at anmeldelsen sker næsten 2 år efter overtagelsen og at anmærkningerne i tilstandsrapporten stadig ikke ses udbedret."

Hertil har klageren i brev af 26/8 2012 til nævnet bemærket:

"Min anmeldelse skete efter 1 år og 8 måneder og ikke 2 år som anført gentagende gange i svar brevet. Mit anmeldelse skete lige så snart jeg blev gjort opmærksom på problemet og efter at have haft lejlighed til at gøre mig bekendt med murbier som skadedyr.

6. 82.920

Hvis murbier havde været nævnt i tilstandsrapporten kunne jeg have tilegnet mig denne viden på købstidspunktet og ville så formentlig ikke have købt det og slet ikke til den pris der blev betalt for huset.

Der var helt sikkert forekomst af murbier på købstidspunktet; muligvis var de ikke aktive pga tidspunktet tilstandsrapporten blev udarbejdet, da den voksne murbi kun er aktiv juli fremefter. Den voksne murbi lægger æg een sommer; disse overvintrer i hullerne i muren og forpupper sig så det følgende forår for så at blive til voksne aktive bier i juli. Så hvis du kan konstatere huller een sommer må de relatere til murbier der var æg den foregående sommer. De murbier vi havde i sommeren 2011 må nødvendigvis have været æg i vores mur den sommer vi overtog huset. Endvidere vil jeg sige at murbier slår sig ned i samme område hvor de blev til så derfor vil problemet kun blive større og få en stigende konstruktiv betydning som tiden går.

Vi købte huset i god tro at vores tilstandsrapport gav et retvisende billede af husets tilstand og tog en udvidet ejerskifteforsikring i fald vi skulle få ubehagelige overraskelse.

Nu har vi fået en ubehagelig overraskelse og forsikringen dækker ikke!"

Nævnet har set fotos af ejendommens udvendige murværk.

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:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-

velsen 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der - set i lyset af oplysningen om ejendommens alder og tilstandsrapportens anmærkning - kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Det, som klageren har anført i øvrigt, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson