912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.203:

xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade på 4 vinduer og en dør samt afskalninger på facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte skader skyldes klagerens manglende vedligeholdelse, og at forholdene således ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen består af en beboelsesbygning(A) fra 1866, et værksted(B) fra 1958 og en garage(C) fra 1946. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2007 på baggrund af en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 4/7 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er afskalning på sokkel om terrasse mod syd samt revnedannelse under terrassedør mod vest.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Indgangstrappe revner fra fundament. Note: Der er tale om ældre sætning af trappe, og den vurderes stabil.

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K0	Murværk fremtræder med ældre tilmuringer og reparationer.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Dør mellem gang og stue trænger til justering.
4.3 Fuger	K1	Fuger under vinduer ligger glat med forkant karm. Note: Korrekt fuge er placeret bag vinduets drypkant.
4.5 Andet	K2	Der er punkteret termorude i lille ovenlys mod vest.

...

B Værksted

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod sydvest. Note: Revnerne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er afskallet overfladebehandling mod nord.
	K2	Der er fortandingsrevner og afskallede facadesten mod gade.
	K3	Der er revne i betonsøjle mellem porte mod gade.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er revnedannelse og pudsafskalninger på indvendige vægge.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Der er defekt beklædning på port mod vest.
4.2 Vinduer	K2	Der er nedbrydning i vinduer mod syd, i alt 4 stk. samt i vindue over mellembygning.
4.4 Sålbænke	K2	Sålbænke er med skadede sten mod vest.
4.5 Andet	K2	Der er skadet enkeltglas i port mod vest.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning,

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
...		
3. Yder- og Indervægge		
Hulmur	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bag mur **-** Tegl/kalksandsten	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Hulmur	B	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	

Formur-Murværk med puds	B	
Inder-/skillevægge - Murværk	B	
Massiv murværk	C	
Formur - Murværk med puds	C	
Inder-/skillevægge - Murværk	C	
4. Vinduer og døre		
Kommentar	A	Termorude mod vest er mærket 12.2000.
Træ	A	
Træ	B	
Metal	B	
Metal	C"	

Klageren anmeldte skaderne den 20/12 2011. Klageren anmeldte følgende: ”Der er konstateret råd i flere ”nye” døre og vinduer. Facaderne skaller, hvorved der trænger vand ind i murværk, med frostsprængninger til følge.”

Selskabets taksator besigtigede klagerens ejendom. Af taksatorens notat om besigtigelsen fremgår bl.a.:

"Byejendom med stort værksted tidligere karetmagerværksted. 1866 og frem.
Stand; ft har ikke gjort noget siden overtagelsen.
Anmelder; Råd i vinduer og døre på sidebygning, samt puds/malings afskallinger på samme.

Vinduer og døre er fra år 2000 vurderet ud fra glas. 4 vinduer og en dør er alle med råd/nedbrud. Vinduer er 2 fags med 6 glas, dør alm terrassedør med m 10 glas
På dagen trænger vinduer og døre til vedligeholdelse. FT har ikke malet siden overtaget i oktober 2007.

Facadeafskallinger, er på samme bygning - sidebygning til bygning A. jeg vil kalde den B, mener bare at noget af den hører under Byg A i TR. Den første 1/3 del er bryggers - resten er uopvarmet værksted/lager. Det er det samme, som han anmelder på byg C gavl. Gavl og facade er begge sydvendt, der er ingen udhæng på nogen af dem.

Der er afskalling på de flader i større og mindre grad. Facader/gavle bærer præg af at være blevet malet flere gange. Afskallinger er mest udtalt, der hvor rum står uopvarmet.
FT har, ifølge ham selv, aldrig malet de her flader.

Gamle grundkonstruktioner og de står uopvarmet, og i byg C mangler der ruder.
Det her gl. murværk er ekstra vedligeholdelseskrævende og er sydvendt.
Der er K 3 på Byg C, afskallinger på facader og gavle."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 18/4 2012. Dertil har klageren i mail af 18/4 2012 til selskabet bl.a. oplyst:

"I din skrivelse af 18.04.2012 anfører du flere forhold, som ikke er i overensstemmelse med fakta.

Du skriver at døre og vinduer er i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand (Jeg kan oplyse at vi inden for det seneste halve år har skiftet forsikringsselskab, og fik i den forbindelse gennemgået hele ejendommen af en - af forsikringsselskabet udvalgt - ejendomssagkyndig. Han fastslog i sin rapport at ejendommen fremstår i pæn vedligeholdelsesmæssig stand).
Du skriver også at den sydvendte facadevæg er et uopvarmet udhus. Det er kun delvist korrekt, i det at halvdelen af væggen er vores bryggers, som altid er opvarmet med gulvvarme. Denne halvdel af facadevæggen skaller lige så meget som den uopvarmede halvdel. Der er derimod en vandret linie - som din konsulent overfor mig udtrykte forundring over - hvor den øverste del af facadevæggen ikke skalder, men den del af væggen er jo netop uopvarmet.

Det er derfor min påstand at dine konklusioner ikke holder vand.

Vinduer og døre fremstår pæne og hvidmalede, med undtagelse af de steder hvor træet stort set er væk på grund af råd. Det er min - og min svogers (som er faglært bygningssnedker) påstand at vinduer og døre er udført i dårlige materialer, lige som facaden - af den tidligere ejer - er malet, måske med noget forkert maling, umiddelbart før vores overtagelse af ejendommen, og fremstod som det man kunne kalde 'et sminket lig'.

Det er derfor fortsat vores klare opfattelse at ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af ovenstående forhold."

I brev af 14/5 2012 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"I har ved skadeanmeldelse af 20. december 2011 anmeldt rådskader i vinduer og døre, samt afskallende maling på facader. De anmeldte forhold blev besigtiget d. 22. februar 2012.

Ved besigtigelsen blev der konstateret malingsafskalninger på 2 facader - hhv. mellembygning (bryggers/værksted), samt garage. Der er tale om sydvendte facader, som har ret omfattende afskalninger. På den øvrige bygningsmasse ses ikke tilsvarende afskalninger.

Der er ikke ved besigtigelsen fundet fejl ved malerbehandlingen. Det bemærkes dog, at der er flere lag maling, hvilket alt andet lige vil betyde, at murværket vil have vanskeligt ved at ånde. Det skønnes, at der er tale om massivt murværk. Facademuren ligger sydvendt ud mod åbent landskab og vil naturligt være udsat for vejr og vind, navnlig da tagkonstruktionen er med ensidigt fald, således at der ikke er nogen form for udhæng over muren.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at afskalningerne er en følge af manglende vedligehold, og ikke skyldes fejl ved malerbehandlingen, eller murens konstruktion.

På baggrund af ovenstående fastholdes, at det ikke er sandsynliggjort, at den afskallende maling skyldes fejl ved bygning eller maling. Det bemærkes i den forbindelse, at afskalningerne kun er konstateret på det særligt udsatte murværk, og ikke andre steder på ejendommens bygninger. Forhold der alene skyldes manglende vedligehold, og som først anmeldes mere end 4 år efter overtagelsen, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende rådskader oplyser besigtigelseskonsulenten, at dør og vinduer trænger til vedligehold, og han vurderer derfor, at rådskaderne har udviklet sig gennem de seneste 4 år. Tilstandsrapporten ses at indeholde anmærkninger vedrørende nedbrud i vinduer mod syd bygn. B, pkt. 4.2 - K2).

Jeg lægger derfor til grund, at de anmeldte rådskader i vidt omfang må tilskrives manglende vedligehold. Det kan ikke afvises, at der desuden er tale om vinduer i en billig kvalitet, men

dette vil dog ikke i sig selv være en skade - navnlig ikke, da der er tale om en sekundær bygning.

Jeg finder ikke, at det er sandsynliggjort, at vinduer og døre på overtagelsestidspunktet har været skadet i videre omfang end hvad der fremgår af tilstandsrapporten, og fastholder derfor, at rådangrebene ikke dækkes af ejerskifteforsikringen."

I klageskema af 7/9 2012 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Min hustru og jeg købte ejendommen ... i efteråret 2007 og tegnede en 5-årig ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Ejendommen fremstod på daværende tidspunkt i pæn og velholdt stand, nymalet og med 'nyere' døre og vinduer.
Sydfacaden ved bryggers og en del af værkstedet begyndte dog - især i løbet af vintrene 2009 og 2010 - at danne fine revner og skalde af i store og mindre flager, ligesom råddannelser blev synlige på dør og vinduer i samme facade (se vedlagte fotos).
Det er herefter min påstand - dels på baggrund af egen viden og dels på baggrund af udsagn fra fagfolk - at afskalningerne skyldes tilbageværende fugt fra da taget var utæt og fejlbehandling med forkert maling eller lignende.
Min påstand er at råd i dør og vinduer skyldes brug af dårlige materialer/træ, da skaderne kommer indefra og har intet med dårlig vedligeholdelse at gøre. Da vi køber ejendommen er den angivne restlevetid for døre og vinduer angivet til at være 10-12 år.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
At selskabet bekoster udbedring af skaderne.
Det er jo netop for at undgå dårlige overraskelser som disse, at vi valgte at tegne en ejerskifteforsikring. Da ingen af skaderne er omtalt i tilstandsrapporten, mener vi at selskabet skal holde os skadesløse."

Selskabet har ved brev af 15/11 2012 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

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 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.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå

4.3
- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

...
4.6
- 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."

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:

Facaderne

Nævnet bemærker, at der er tale om pudsede bygninger, der er opført i henholdsvis 1886, 1958 og 1946. Nævnet bemærker, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som de omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningerne, som udgjorde skader i forsikrings-

betingelsernes forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Vinduer

Som sagen er oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren har anmeldt en rådskade på de 4 vinduer i værkstedet, der er omtalt i tilstandsrapporten punkt. 4.2.

Henset til at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er "nedbrydning i vinduer mod syd, i alt 4 stk. samt i vindue over mellem bygning", finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Dør

For så vidt angår døren indeholder tilstandsrapporten ingen bemærkninger, men nævnet finder det ikke bevist, at døren på overtagelsestidspunktet var behæftet med fejl. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde erstatning for døren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen