919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.816:

xxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxx xxxxx

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 yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på udvendigt murværk efter angreb af murbier.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade, ligesom det ikke giver nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1880. Ejendommen blev ifølge købsaftalen købt af klageren med overtagelse den 1/10 2010. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/9 2010, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/6 2010. Det omtvistede forhold er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Af klagerens skadeanmeldelse af 7/12 2010 fremgår bl.a.:

"

Overtagelsesdato:	07-12-2010
Hvornår blev skaden opdaget (dato):	07-12-2010
...	
Hvordan blev skaden opdaget:	Ved at jeg har pillet sten ud for hulmursisolering
Hvori består skaden (hvad er skadesramt):	Udvendige vægge kraftigt angrebet af murerbier så murstenene ikke hænger sammen.

2. 83.816

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Nej
Hvis ja - hvorfor/hvordan	Jeg mener ikke at tidligere ejer burde vide det, da han nok ikke har haft pillet sten ud.

"

Den 20/1 2011 blev ejendommen besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. På baggrund heraf blev der udfærdiget en besigtigelsesrapport dateret 2/2 2011. Af denne rapport fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen et nedlagt landbrug er opført i år 1880

Der er flere bygninger. Anmeldte forhold vedr. bygning A - beboelsen. Beboelsen er med kælder og udnyttet tagetage

Relevante konstruktioner:
Ydervægge: formur er tegl/puds

Anmeldte forhold:

Udvendige vægge angrebet af murbier. Se anmeldelse

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

FT anviser østgavl hvor FT i forbindelse med isolering af hulmur, har udtaget et antal sten. Har konstateret at liggefugen er porøs.

Der ses at der på tidspunkt har været angreb af murbier - der ses gange i liggefugen. Se billede 1

Formur har tidligere stået som blank mur - er på tidspunkt blevet pudset/filtset. Se billeder 2 - 8

<u>Konklusion:</u>

Det er forventeligt for en ejendom af den alder at finde 'gl.' angreb fra insekter/murbier. Angreb skyldes svage porøse/forvitrede fuger - nedslidning som følge af alder.

Huset fremstår i dag med pudsede facader og gavle - omfanget kendes derfor ikke. Det kan være et problem hvis store dele af fugen er forsvundet - almindeligvis er det ikke et problem, udbedring består i at rille fugen ud, hvor den er svag - etablere en ny og stærkere.

Huset er på tidspunkt blevet pudset/filtset, der er sandsynligt ikke længere aktivitet."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 4/2 2011. Afvisningen blev begrundet med, at skadebegrebet ikke var opfyldt.

På eget initiativ lod klageren herefter et rådgivende ingeniørfirma besigtige den forsikrede ejendoms ydervægge. Efter det oplyste fandt besigtigelsen sted den 26/4 2012, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport dateret 25/6 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

> "Formål: Besigtigelse af murede ydervægge efter konstatering af svage fuger fra angreb af murbier.
>
> Fotos og bemærkninger:
> ...
> Ved blot et enkelt slag med en lægtehammer kan der slås en sten løs. Ved normalt murværk vil slaget lyde klingende, men her ganske hult og stumpt! Yderst er der fuget med en meget tynd reparationsmørtel som slet ikke er tilstrækkelig hvis fugens bæreevne skal genetableres. Ydermere er der filset/ pudset med en mørtel der ikke kan sidde fast på det svage murværk. Pudsen har dog sandsynligvis været stærk nok til at stoppe angrebet af bier for der ses ingen flyvehuller i pudsen.
> ...
> Der ligger rester af pupper overalt i den porøse mørtelfuge
> ...
> Tydelige spor af pupper langt ind i fugen
> ...
> Også her ved studsfugen
> ...
> Fugen er her næsten væk
> ...
> Vestgavlen (formuren) er blevet trykket ind af vinden. Måske som følge af de svage fuger.
>
> Tilstand:
> Selv om der her kun er taget en enkelt stikprøve, vurderes det at murværket har været udsat for et voldsomt angreb af murbier som har svækket murværket i betydelig grad.
>
> Udbedringen er kommet for sent og har ikke været tilstrækkelig for at bevare bæreevnen! (næsten som om formålet mere har været at skjule skaden?)
>
> Der er derfor risiko for yderligere skader!
>
> Det antages at store dele af (måske hele) formuren skal mures om med nye bindere for at opnå en tilstrækkelig bæreevne og holdbarhed."

Den 2/8 2012 rettede klageren igen henvendelse til selskabet og anmodede om en revurdering af sagen på baggrund af den indhentede ingeniørrapport.

4. 83.816

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 17/8 2012 til klageren.

Den 7/1 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

I forbindelse med isolering af hulmur, blev der konstateret svage fuger fra angreb af murbier, i en sådan grad at det har svækket murværket væsentligt. Det har ikke ved fremvisning været muligt for os at opdage skaden, da skaden har været forsøgt udbedret - men udbedringen er kommet for sent og har ikke været tilstrækkelig if. vedlagte rapport fra ... af d. 25.06.2012.

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

Vi mener at skaden bør dækkes af vores ejerskifteforsikring idet følgende gøres gældende:
- at vi ikke var bekendt med skaden
- at skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten
- at det af vedlagt rapport fra ... konkluderes at der såfremt skaden ikke udbedres, er risiko for yderligere skader, hvorfor store dele af formuren skal mures om med nye bindere for at opnå en tilstrækkelig bæreevne og holdbarhed. "

Selskabet har i forlængelse heraf indhentet besigtigelseskonsulentens bemærkninger til den ingeniørrapport, som klageren på eget initiativ har indhentet forud for sagens indbringelse for nævnet. Besigtigelseskonsulenten er fremkommet med sine bemærkninger i mail af 28/1 2013, hvoraf fremgår:

"Hermed Kommentar vedr. notat fra ingeniør - ...

Østgavl: Ingeniør har tilsyneladende udtaget en sten i samme område (sydøst hjørne) som FT anviste tilbage i 2011 (besigtigelse 02-02-2011)

Omfang er tilsyneladende ikke forsøgt afdækket!

Ingeniør skriver 'med blot et enkelt slag, kan der slås en sten løs' - der intet usædvanligt i det, huset er opført i år 1880 dvs. fuger er udført i kalkmørtel (ingen cement). Sten vil lyde hult og stumt når man slår en sten løs - populært kan man sige; fuger holder stort set kun afstand mellem stenene - en kalkmørtel er at betragte som svag.
Sten er formentligt heller ikke brændt så hårdt. Det er korrekt hvis huset havde været opført i nyere tid (70/80erne) og der var anvendt en cementmørtel, ville slaget lyde klingende.

Vedr. pudslag - Man skal være varsom med at benytte for stærke materialer på gammelt murværk - nye materialer skal altid være svagere, dvs. 'svagere på svag'.
Man kan derfor ikke klandre at der er brugt en for svag mørtelpuds - bruger man for stærke materialer, vil pudsen falde af og 'trække' sten (dele) med af.

Revner i vestgavl skyldes sandsynligt bevægelser i tagkonstruktion - hvilket er helt almindeligt at se på de gamle ejendomme (ingen vindafstivning)

Det kan være et problem hvis store dele af fugen er forsvundet i større områder - almindeligvis er det ikke et problem. På baggrund af notat/undersøgelse mener jeg ikke man kan konkludere, at murværket generelt er svækket så det kompromitterer bæreevne - ingen indikation på dette."

Selskabet har herefter over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 30/1 2013 bl.a. anført:

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

Som det fremgår af både besigtigelsesrapporten og rapporten fra ..., er det kun et enkelt sted - på ejendommens sydøst hjørne - at der er konstateret et ældre angreb af murbier.

Huset har oprindeligt stået med blank mur, og er på et tidspunkt blevet pudset. Det er derfor ikke muligt at konstatere reparationer efter murbi-angreb andre steder på huset. Det må antages at eventuelle andre murbi-angreb er blevet udbedret i forbindelse med, at huset er blevet pudset. Der er ingen tegn på aktive murbi-angreb.

Der er tale om en landejendom opført i 1880, og det er derfor helt forventeligt at murværket er svagt, dvs. udført i kalkmørtel uden brug af cement. Fugerne er ikke svage som følge af murbi-angreb. Fugerne er svage på grund af husets oprindelige konstruktion og alder. Murbi-angreb forekommer kun hvor fugerne i forvejen er svage og porøse.

Det fremgår af billedmaterialet fra besigtigelsen i februar 2011, at der i forbindelse med hulmursisoleringsarbejdet, blev udtaget sten hele vejen rundt om huset, i alt mellem 25 og 30 forskellige steder i ydermuren. Det til trods er det forsat kun et sted på huset, at der er fundet tegn på et ældre murbi-angreb. På den baggrund forekommer det stærkt overdrevet, når ingeniør ... vurderer, at murværket har været udsat for et voldsomt angreb af murbier, som har svækket murværket i betydelig grad. Det har ingeniøren intet belæg for at konkludere.

De forhold ingeniøren henviser til, er nogle revner og afskalninger på den modstående (vestvendte) gavl. Her ses ganske rigtigt nogle revner, der sandsynligvis kan tilskrives bevægelser i tagkonstruktionen. Desuden ses nogle afskalninger, som også i 2011 var undervejs, og som nu har udviklet sig, på grund af manglende udbedring.

Det er ikke usædvanligt, at se revner i en ældre gavlmur, som følge af bevægelser i tagkonstruktionen. Revnerne forløber helt klassisk de steder hvor murværket konstruktionsmæssigt er svagest - fra gesims til dørhul - og kan som sådan ikke tages som udtryk for en usædvanlig svækkelse, forårsaget af fx murbier.

Det bestrides ikke, at der et enkelt sted på huset, har været et angreb af murbier. Det angrebne område er dog efterfølgende blevet fuget og pudset, og erkendes alene fordi der udtages sten i forbindelse med hulmursisoleringen. Klager har ikke sandsynliggjort en aktuel skade, ligesom der heller ikke er lidt noget økonomisk tab, i forbindelse med det gamle murbi-angreb.

Der er desuden intet belæg for at antage, at der skulle være nærliggende risiko for skade på den modstående gavl, hvor der ikke er konstateret nogen indikationer på et murbi-angreb. Klager har derfor ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

6. 83.816

3. Konklusion

Da klager ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, bør klagen afvises."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at den forsikrede ejendoms murværk fremstår nævneværdigt anderledes, end man kan forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder. Forholdet findes herefter ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Forholdet er desuden ikke omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

7. 83.816

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand