929/13

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.362:

xxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække udbedring af anmeldte skader på den forsikrede ejendoms udvendige murværk/fuger.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækningsundtaget.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1931, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/2 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Revner i facademurværk over kældervinduerne, over fordøren og over og under vinduer mod syd. Note: Mulighed for fugt- og frostskader.
		K2	Der er flere afskallet mursten og fuger fordelt over facaderne, specielt mod nord og øst. Note: Mulighed for fugt- og frostskader.
…			

2. 84.362

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

Det omtvistede forhold blev af klageren anmeldt til selskabet ved mail af 5/11 2012. I samme mail anmeldte hun tillige nogle andre skader, som dog ikke ses at være omfattet af klagen til nævnet. Disse forhold omtales derfor ikke i det følgende. Om det omtvistede forhold hedder det i klagerens mail til selskabet:

> "Jeg havde samme murer til at undersøge de udvendige fuger, da jeg mener, at de ser værre ud end beskrevet i tilstandsrapporten. Mureren anbefaler, at hele huset fuges om. I tilstandsrapporten står der, at der er enkelte fuger, som bør udbedres, da der ellers kan trænge vand ind. Men der er bestemt ikke lagt op til, at hele huset bør fuges om!"

Selskabet behandlede i første omgang skadeanmeldelsen uden at foretage besigtigelse af ejendommen. Det omtvistede forhold blev afvist ved mail af 13/11 2012 til klageren, og afgørelsen blev af selskabet begrundet med, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun klagede over denne ved mail af 13/11 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Angående mine fuger. I tilstandsrapporten står der beskrevet, at nogle partier under et par vinduer trænger til at blive fuget om ellers kan der trænge vand ind og forårsage fugt. Der står ikke noget om i tilstandsrapporten, at hele huset reelt set trænger. Det mener jeg jo er kommer ind under det der hedder 'meget forkert beskrevet eller mangelfuldt beskrevet', og dermed oplagt for forsikringen at undersøge nærmere."

Foranlediget af henvendelsen fra klageren lod selskabet herefter ejendommen besigtige den 22/11 2012. Konsulenten udfærdigede på baggrund heraf en rapport. Af denne rapport fremgår bl.a.:

> "Byhus. 1931
> Stand; alm
> …
> Murstens ejendom, røde sten.
> …
> Udvendig murfuger er anmærket med K2 anmærkning er retvisende.
> Hun synes bare at det er mange fuger og det er dyrt at få dem lavet. (deres murer vil fuge hele huset om.
> Det er fuldt ud muligt at rep fuger partielt.

3. 84.362

Under bagatelgrænse og anmærket i TR."

På baggrund af oplysningerne i besigtigelsesrapporten fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 29/1 2013.

Den 6/2 2013 modtog selskabet via mail tilbud og udtalelse fra klagerens håndværker (murer- og sandblæsningsfirma).

Ifølge det indhentede tilbud af 30/1 2013 fra klagerens håndværker udgør tilbudsprisen 215.158,75 kr. og omfatter udkradsning af fuger, skiftning af de dårligste sten, ifugning af mørtelfuge, skiftning af de dårlige gummifuger i skifferbundstykkerne, forskælling langs tagsten i gavlspids, stillads til gavl ved indgang inkl. forsikring samt materialer til forannævnte inkl. affaldshåndtering.

Af udtalelse af 30/1 2013 fra klagerens håndværker fremgår:

"Efter en gennemgang af huset må jeg konstatere at huset er i så ring tilstand, (især fugerne samt nogle mursten) at der skal gøres noget nu! Fugen er så porøs, at regnvand uden nogen hindring kan trække ind i fugen og ødelægge brandhuden på stenen. Dette er også sket flere steder og derfor må stenen skiftes. Det bliver kun værre for hver dag der går. Det vil derfor anbefales at få gjort noget ved problemet, ved at få huset kradset ud, skiftet de dårlige sten samt få huset fuget op igen. Det ville også være en rigtig god ide at få skiftet de dårlige gummifuger i skifferbundstykkerne for at stoppe vandet siver ned i murværket nedenunder.

Jeg har også konstateret at der mangler beton forskælling under tagstene på gavlen ved indgangen, dette skal også udbedres , ellers forgård det yderste murværk i gavlspidsen.

Det vil være en god ide at få huset imprægneret et års tid efter at huset er blevet fuget, for at sikre huset en forsat lang levetid."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet på ny sin afgørelse ved brev af 13/2 2013 til klageren.

Efterfølgende sendte selskabet mail af 21/2 2013 til klageren. Af denne mail fremgår bl.a.:

"Som aftalt bekræfter jeg, at du d.d. telefonisk har meddelt mig, at du ikke er enig i min afgørelse, idet du fastholder at murværksfugerne er forkert beskrevet med karakteren K2. Det er din opfattelse, at karakteren skulle have været K3.

Jeg har i min afgørelse oplyst dig om din mulighed for at påklage min afgørelse til Ankenævnet for Forsikring."

Den 23/4 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Det gøres gældende, at karakteren K2 ikke er korrekt, hvorfor ejerskifteforsikringen er pligtig til at dække omkostningerne til udbedring af skaderne.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Ejerskifteforsikringsselskabet skal betale/erstatte udgifterne til udbedring af skaderne på facaden, og hvad der eller [er] nævnt i det indhentede tilbud."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 8/5 2013 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Vores kunde har anmeldt, at fugerne på hendes hus er dårligere end hun troede, og at hendes murer mener, det er nødvendigt at fuge hele huset om.

Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten - både de udfaldne/revnede fuger og afkallede mursten. Der henvises til tilstandsrapportens pkt. 3.1.

Vores kunde mener dog, at karakteranmærkningen burde have været K3 - og ikke K2, som den bygningssagkyndige har givet forholdet.

Vi mener, at både K2 anmærkningen og den bygningssagkyndiges note-takst er retvisende og helt i overensstemmelse med håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. En K2 anmærkning er en alvorlig skade, der kræver udbedring. Der er ikke risiko for skader på andre bygningsdele (forudsat skaden udbedres) og vi har da heller ikke konstateret følgeskader.

Vores konsulent oplyser, at der kan repareres partielt (se besigtigelsesrapporten). Kundens murer anbefaler en fuldstændig omfugning - dette er selvfølgelig et valg en husejer kan træffe, men ikke nødvendigt for at sikre udbedring af de anmærkede skader.

Karakteranmærkningen siger alene noget om konstruktionsmæssig betydning af den skade - ikke om den økonomiske konsekvens. En potentiel køber af en ejendom kan derfor kontakte en håndværker - før huset købes - hvis der ønskes overblik over hvad en reparation eller en fuldstændig omfugning vil koste. En evt. skuffet forventning til den økonomiske betydning af en anmærket skade, er ikke et forhold, der kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Der henvises i det hele til vores afgørelser.

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

5. 84.362

"**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

…
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag, herunder fotos af murværket, finder nævnet, at det omtvistede forhold ikke går væsentligt ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder samt tilstandsrapportens K2-anmærkninger og notebeskrivelser. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

6. 84.362

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund