931/14

Den 20. januar 2014 blev i sag nr. 84.549:

xxxxxxxx xx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende beskadigelse af brandhuden på murstenene i brandkammene, der omgærder deres rækkehus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes skadebegreb og forsikringstiden.

Det forsikrede hus er fra 1892. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/11 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er områder med løse og udvaskede fuger og manglende fugning omkring slanger til udv. vandhane på nordfacaden (gårdsiden).
	K1	Facader er med lidt forvitringer i murværk. Note: Murværk er næsten 120 år.
...		
8. Tagkonstruktion		

2. 84.549

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen er nedslidt, der er flere nedskredne og knækkede tagplader og åbne sprækker mellem tagplader. Note: Renovering må forventes.
8.15 Andet:	K2	Brandkarme er med revnede, løse og udvaskede fuger. Note: Renovering må forventes.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Fra 1989**			
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klagerne anmeldte den 16/3 2013, at der var skader på brandkammene.

Den 11/4 2013 besigtigede selskabets taksator huset. Taksatoren har på baggrund af besigtigelsen udarbejdet en rapport hvoraf bl.a. fremgår:

"Ad. 1. Fugt i boligadskillende brandmure

Ved besigtigelsen kunne der registreres fugtaftegninger/bobler i vægmalingen på begge de oprindelige boligadskillende mure i øverst i trapperum mod sydøst, i børneværelse på 2. sal mod nordvest, samt i udnyttet tagrum mod henholdsvis øst og vest. Med fugtmåler kunne der i samme områder registreres forhøjet fugtindhold i murene (4-10).

Ved besigtigelse af oprindelige murede brandkamme over tag kunne disse registreres at fremstå generelt med en del løse og udfaldne mørtelfuger, både nyere repareret og ældre oprindelige fuger (billede 11-18).

På brandkammen mod sydvest kunne en del mursten ligeledes registreres at fremstå med slibespor (billede 18), som kan være påført ved anvendelse af roterende værktøj til afrensning, og hvor der ikke umiddelbart kunne registreres forhøjet fugtindhold i muren i børneværelse.

3. 84.549

Forsikringstagere oplyste, at begge brandkamme skal være repareret efter overtagelsen tilbage i 2011 i forbindelse med samtidig udskiftning af tagdækningen, idet både brandkamme og tagdækning har været anmærket i tilstandsrapporten, jf. henholdsvis pkt. 8.1 og 8.15.

Den nye tagdækning fremstod uden tegn på utætheder.

Konklusion
Det er min vurdering, at årsagen til den registrerede forhøjede fugt i de boligadskillende brandmure i boligen skyldes utætheder i de murede brandkamme over tagdækningen, som tillader fugt at trænge ind i murene.

Der er tale om de oprindelige murede brandkamme fra husets opførelsestidspunkt tilbage i 1892, muret op i svag kalkmørtel efter datidens gængse byggeskik. Murede brandkamme over tage af denne karakter og alder er en meget udsat bygningsdel overfor vejrliget, som kan sammenlignes med fx murede skorstenspiber, og som derfor kræver løbende vedligehold. Løbende vedligehold af brandkammene er vanskeliggjort af bygningens højde, og brandkammene er derfor gået til gennem årene. Manglende vedligeholdte brandkamme kunne ses på mange andre tilsvarende ejendomme i samme bebyggelse, hvor en endda var udskiftet.

Det er yderligere min vurdering, at den udførte reparation af brandkammene efter overtagelsestidspunktet alene har været af nødtørftig karakter samt i øvrigt fejlbehæftet. De udførte reparationer forekommer overfladiske, ligesom at der er anvendt stærk cementmørtel til reparation af den oprindelige svage kalkholdige mørtel. De to meget forskellige mørteltyper 'spiller' erfaringsmæssigt ikke sammen med risiko for fugtskader/afstødning af mørtel.

Det må derfor antages, at tilstanden af brandkammene har udviklet sig uheldigt henover de efterfølgende to lidt hårde vintre i 2011/-12 og 2012/-13.

At brandhuden partielt er slebet af nogle af murstenene på brandkammen mod sydvest, bidrager til at murværket i dette område suger mere fugt. Men efter min opfattelse kan de registrerede fugtproblemer i boligen ikke forklares entydigt ved dette forhold. Der er fx også registreret fugt i brandmuren mod øst, hvor murstene i brandkamme fremstod med mere eller mindre intakt brandhud.

Endelig bemærker jeg, at samme brandkam mod sydvest ved min besigtigelse tilbage i september måned 2011 fremstod filset (billede 20). Det må derfor lægges til grund, at slibesporene i murstenene er tilført efterfølgende overtagelsestidspunktet i forbindelse med det udførte reparationsarbejde af både brandkamme og tagdækning."

I brev af 4/6 2013 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Inden overtagelsen af huset 01.08.2011, besluttede vi os for at få udbedret alle de punkter, der stod i tilstandsrapporten herunder at få lagt helt nyt tag samt repareret fugerne på brandkammene, hvor mureren mente, det var nødvendigt. Som vi skrev i anmeldelsen og ligeledes forklarede Dansk boligforsikrings skadekonsulent ..., da han var ude og besigtige skaden 11.04.2011, blev begge ender på brandkammene ud mod gaden helt skiftet ud og der blev fuget hele vejen op langs det nye tag.

Den tidligere ejer gav os lov til at gå i gang med tagrenovationen i juli måned, da det passede bedst ind i tagmand ... (... og ...) kalender. De to fotografier, som vi medsendte i vores klagebrev til Dansk Boligforsikring 23.maj 2013 er derfor fra juli måned 2011.

Vi opdagede omkring jul 2011, at der var begyndende fugtudtræk i murværket indenfor, men de forskellige håndværkere som vi konsulterede, mente at det kunne være gammel vandindtrængning fra før vi fik nyt tag og repareret brandkammene, som først viste sig nu. I løbet af det kommende år er fugtskaderne dog blevet forværret og vi kontaktede både tagmand, murer og ingeniør for at få opklaret, hvad der var galt. Mureren ... blev opmærksom på slibemærkerne på alle brandkammene. Han mente at de måtte være kommet i forbindelse med at man har ville fjerne den fils, som der på et tidspunkt har været på brandkammene og som der stadig er spor efter. Han mente, at vi ikke ville kunne 'nøjes' med at få omfuget alle fugerne på brandkammene, idet brandhuden på stenen var ødelagt og så ville vand stadig trænge ind. ..., der er rådgivende ingeniør, kom derefter ud og vurderede skaden og havde samme opfattelse. Stenen skulle også skiftes. ...s udtalelse medsendte vi, da vi indsendte skadeanmeldelsen til Dansk Boligsikring ... dokument nr. 3. Murerens udtalelse er i hans tilbud bilag ...

Den skade som er sket pga. fugtindtrængningen betyder, at vægge bobler ud, og der er unormalt fugtige vægge. Det er den registrering ... har gjort ved sin fugt måling, og det resultat som ... kommer frem til ved hans fugtmåling (som kan ses på fotos 4-10 , der ligger på den medsendte DVD).

Vedrørende begrundelse 1 for afslag

Da vi modtog Dansk Boligforsikrings svar på vores anmeldelse, talte både vi og rådgivende ingeniør ... med skadebehandler ... Dette fordi vi først og fremmest var meget overraskede og følte os krænkede over, at de påstod, at det er os selv, der har lavet skaden. Det har hverken vi eller vores håndværkere gjort. Vi forklarede, at brandkammene ikke har været filset eller slebet, mens vi har haft huset. ... fastholdt, at det billede som ... havde taget da han ude og besigtige anden skade i september 2011 viser, at der brandkammene filset.

Billede nr. 20 viser et fotografi, der ikke er af særlig god kvalitet og hvor brandkammen derfor ser mudret og uskarpt ud. Vi har forklaret, at det ikke er tilfældet, at den var filset på det tidspunkt og ... og ... blev derfor enige om, at ... ville kigge på sagen med andre øjne, hvis vi kunne dokumentere med egne fotografier at brandkammen var ufilset inden ... tog sit billede.

Vi indsendte vores klagesvar med to fotografier, som aftalt (8A og 8B) taget 14. juli 2011, hvor man tydeligt kan se at brandkammene ikke er filsede og også se slibemærkerne, særlig hvis man zoomer ind i fotografierne. I Dansk Boligforsikrings svar på vores klagebrev har de valgt slet ikke at forholde sig til vores indsendte fotografier, men fastholder, at de grundet ...s fotografi, vurderer at brandkammen var filset.

Vi synes, det er meget besynderligt, at de slet ikke forholder sig til de beviser, vi forelægger og som de selv har efterspurgt - og derfor tror vi ikke, det ville ændre sig, hvis vi sender flere fotografier ind til dem. Vi har her medsendt flere 4 fotografier yderligere (dokument nr. 11), som både viser brandkammene i juli og i september, hvis stilladset lige var blevet fjernet. Her fremstår brandkammen også mørk set fra gaden, men man fornemmer den nye spids og murstenene. Vi har den 30. april 2013 taget et billede på samme tid af dagen som ... tog sit 1.september 2011 og på begge fotos fremstår brandkammene mørke og det Dansk Boligforsikring opfatter som filsede.

Som vi skrev i vores klagebrev (dokument nr. 8) så mener vi, at den antagelse, at vi skulle have lavet skaden er stærkt krænkende og vi opfatter den alene som en mulighed for at afvise dækning over forsikringen.

5. 84.549

Vedrørende begrundelse 2 for afslag

Vi mener ikke, at Dansk Boligsikring afgørelse er truffet korrekt - idet brandkammene ikke svarer til brandkamme i lignende ejendomme af samme alder i den stand, de foreligger. Grunden til det er, at der i en tilsvarende ejendom ikke ville forefindes slibemærker på brandkammen. Vi kan ikke udbedre skaden ved at omfuge brandkammene totalt, da vandindtrængningen sker gennem den brudte brandhud og som efter ingeniør ...s vurdering gør, at væggene er så ensartede våde og ikke kun i bestemte områder, som hvis det handlede om løse fuger.

På Bolius hjemmeside skriver de i en artikel omkring fjernelse af puds/fils

(http://www.bolius.dk/alt-om/reparationer-og-skader/artikel/taenk-dig-om-foer-du-pudser-facaden/):

Ingen fortrydelsesret

Hvis du pudser dit hus, skal du også være klar over, at der ikke er nogen fortrydelsesret. Ifølge ... kan det ikke lade sig gøre at rense pudsen af igen uden at ødelægge murens brandhud. Med en ødelagt brandhud bliver muren følsom over for vejr og vind. Hvis du skal rense huset mere nænsomt, vil det blive meget dyrt. Det kan hurtigt komme til at koste et par millioner, vurderer ..."

Dertil har selskabet i brev af 9/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagerne ønsker at få medhold i at de ikke selv har lavet skaden og at den er dækningsberettiget.

Klagerne har købt en ejendom fra 1892. Det er vores konsulents vurdering, at brandkarmene er fra ejendommens opførelse, og nu er 121 år.

De er muret op i svag kalkmørtel efter datidens gængse byggeskik. Murede brandkamme er en meget udsat bygningsdel for vejrliget og vil løbende nedbrydes naturligt i gennem årene.

Ifølge vores konsulent har reparationen af brandkammene i klagernes ejertid været af overfladisk karakter og fejlbehæftet. Som det fremgår af hans rapport er der brugt stærk cementmørtel til reparation af den oprindelige svage kalkholdige mørtel. De to meget forskellige mørteltyper fungerer ikke sammen, og dermed giver det risiko for fugtskader. Ved besigtigelsen fremstår brandkammene med nyere reparationer i fronten, men i øvrigt med en del løse og udfaldene fuger. Dette er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 8.15.

Efter klagernes overtagelse i 2010 er det antageligt, at der er sket en forværring i tilstanden af brandkammene henover de efterfølgende to hårde vintre.

På brandkarmen mod sydvest er brandhuden partielt slebet af nogle af murstenene. På brandkammen mod øst er murstene i brandkamme stort set med intakt brandhud. Ved måling af fugtniveau indvendigt er der forhøjet fugt i begge mure. Årsagen til fugtindtrængen er, at murstenene og fugerne er de oprindelige, og de fremstår med almindelig, naturligt slid og ælde. Fugerne er anmærket i tilstandsrapporten og de er ikke udbedret ved vores besigtigelse knap 2½ år efter klagernes overtagelse.

6. 84.549

Det har været et tema i sagen om den ene af brandkarmene havde overfladebehandling ved klagerens køb af ejendommen. Det er dog ikke væsentlig for vores vurdering af om brandkarme er fejludførte og om de giver nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet på ejendommens konstruktioner. Ved besigtigelsen er der ikke konstateret nogen fejl i opbygning af brandkammene. De er i overensstemmelse med datidens byggeskik.

Forholdet anmeldes først knap 2½ år efter overtagelsen på en konstruktion, som klageren har foranlediget arbejder udført på og ved. Det er derfor ikke vist fra klagerens side, at der er tale om en fejl i konstruktionen på overtagelsestidspunktet, som gav nærliggende risiko for skade på ejendommen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 31/7 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Dansk Boligforsikring skriver i deres svar, at der kun er tale om, at brandhuden partielt er slebet af den sydvestvendte brandkam, men som vi og bygningskonsulent ... har understreget overfor ..., da han var ude og besigtige skaden og skrevet til sagsbehandler ..., gælder skaden på stenen på samtlige 4 brandkamme, hvor der, som det også ses på billederne er slibemærker og rester af fils.

Det er vores klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen i henhold til vilkårene skal dække skader, der går ud over hvad man må forvente i en ejendom at samme alder og stand, og som ikke er noteret i tilstandsrapporten. Vi mener, at den skade der er påført stenene, er ud over, hvad man må forvente i en ejendom selv om den er 121 år gammel. Problemet er efter vores opfattelse ikke, som anført af Dansk Boligforsikring, de dårlige fuger, men den skade der er påført stenene inden vi overtog ejendommen, og som ikke er anført i tilstandsrapporten.

Som rådgivende ingeniør ... har påpeget overfor os, er det normalt kun fugerne, som skal skiftes og ikke murstenene: *Generelt taler man ikke om levetid for mursten. På et tidspunkt var der en reklame for mursten, hvor der stod 'mindst holdbar til år 3200'. I jeres tilfælde er det ikke murstenen som sådan, der er problemet. Problemet er, at den er blevet fejlbehandlet. Stenen, er en egnet sten, til brug i brandkamme, og den ville under normale omstændigheder, have en meget lang levetid, hvorimod fuger, vil skulle vedligeholdes, og skiftes. Det er heller ikke stenen i brandkammen, der vil nedbrydes, grundet de nuværende forhold. Men når stenens overflade er fjernet mekanisk, vil stenen, være 'utæt'/sugende, i stedet for tæt og vandafvisende. Dette forhold viser sig ved en utilsigtet, og bygningsnedbrydende opfugtning af underliggende konstruktioner. Derudover vil der, som det ses hos jer, være skimmelsvamp forekomster og afslåning af maling, på overflader. Med venlig hilsen ... - ... BYGGERÅDGIVNING"*

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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har gennemset sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det er klagerne, der har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen af huset.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder selskabets taksators rapport - finder nævnet at måtte lægge til grund, at brandhuden på dele af brandkammenes mursten mekanisk

er blevet ødelagt, og at dette forhold bevirker en vis opfugtning af kammene og af de tilstødende værelser. Det er oplyst, at fugerne i brandkammenes murværk er blevet renoveret i 2011, det vil sige i klagernes ejertid og inden anmeldelsen af skaden til selskabet.

Det er endvidere oplyst, at forsikringen trådte i kraft den 1/8 2011, og at klagerne anmeldte forholdet den 16/3 2013. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten af 18/11 2010 om fugtproblemer i de omhandlede værelser - eller oplysninger om fugtproblemer i øvrigt i forbindelse med brandkammene. Der er heller ikke oplysninger om, at klagerne i tiden inden anmeldelsen af skaden har konstateret fugtproblemer i de omhandlede værelser.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet herefter, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen af huset. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand