932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.754:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opførelse af en ny gavlmur.

Klageren anmeldte den 3/4 2013, at mursten i den sydvendte gavl var frostsprængt. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at det ikke var godtgjort, at der forelå en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 8/3 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/9 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**
1	*A*	*Beboelse*	*1961*

…
Karakterer:
…
Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Frostsprængte sten på sydgavl."

I selskabets besigtigelsesrapport af den 29/4 2013 fremgår det om det anmeldte forhold bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Ved besigtigelsen ses, at der på tilbygningens sydvendte gavl er kraftig afskalling af murstenene. På resten af både det oprindelige hus samt tilbygningen er der ingen afskallinger. Foto 1-10 (Afskallinger) & foto 16 (Tilbygningens østvendte facade).
- Ved fugtmåling med Tramex konstateres det, at der er fugt i murværket på gavlen, hvorimod alle andre facader på både det oprindelige hus samt på tilbygningen er tørre. Foto 11-15 & 20-21.
- Det konstateres, at der antagelig ikke er tale om opstigende grundfugt forårsaget af fejl i fugtspærren mod sokkel, da fugten både er i bunden og i toppen af muren.
- Ved fugtmåling på indvendig side af gavlen i soveværelset, konstateres det at muren er tør. Der måles også efter kuldebroer, med hygrotermometer, men der findes ikke kuldebroer.
- Facaderne er bygget af gule cellesten (mangehulsten), og der er en del kalkspringere i stenene.

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:

- Der er ikke nogen entydig forklaring på fugten/ frostsprængningerne i gavlen. Det er kun på tilbygningens gavl problemet eksisterer.
- Da stenene er cellesten, er det muligt, at der kan opsamles vand i cellerne, som kan forårsage frostsprængninger. Det vurderes ikke at være kalkspringerne, som kan være årsag til afskallingerne, da kalkspringere plejer at give næsten runde mindre (på størrelse med en mønt) afskallinger, og i dette tilfælde er det afskallinger på 1/2 til 1½ cm af hele stenenes ydre overflade.
- Der kan være en mulighed for at slagregn rammer gavlen oftere end langsiderne, da der er gavltrekant i træ over muren, og ikke et lavthængende udhæng til beskyttelse af muren som på langsiderne. Der har tidligere været en del bevoksning ved gavlen.
- Fugerne i muren ser ikke ud til at være nedbrudte eller beskadigede, så der herigennem kan trænge fugt ind i muren. Murværk er dog aldrig tæt og fugerne kan også opføre sig forskelligt afhængigt af hærdningsforløbet.
- Årsagen er formentligt en kombination af ovenstående forhold."

Klageren indbragte den 18/7 2013 sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til opførelse af en ny gavlmur. I klageskemaet har han bl.a. anført:

3. 84.754

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Ved vores overtagelse af huset i 2007 blev nogle frostsprængte sten udskiftet på tidligere ejers regning. Da tilstandsrapporten blev udarbejdet 5. september 2006, var skaden endnu ikke udbedret, hvorfor muren fik en K2. Ejerskifteforsikringen er udarbejdet den følgende dag. Vi overtager huset 15. marts 2007, og i købsaftalen er registreret, at frostsprængte sten i sydmuren udskiftes for den tidligere ejers regning. Det sker også.
Reelt overtager vi altså et hus uden anmærkning for sydmuren, idet de frostsprængte sten jo er udskiftet og K2 dermed elimineret. Vi befinder os et halvt år efter tilstandsrapportens tilblivelse, og købsaftalen, som er det dokument, vi skriver under på, er at betragte som en allonge til den nu forældede tilstandsrapport.
Tre år senere må vi igen udskifte frostsprængte sten. Vores udgift er knap 5000 kr. - altså under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse og også under vores selvrisiko. Vi udskifter for egen regning de frostsprængte sten, idet skaden som nævnt er omfattet af selvrisikoen.
Nu vinteren 2012-13 viser det sig, at muren ikke lader sig reparere. Skader efter frostsprængte sten er så omfattende, at vores murermester anbefaler opbygning af en ny mur. Alt andet vil kun være sminkning af muren og føre til årlige reparationsarbejder.
Forsikringsselskabets besigtigelseskonsulent har målt fugtigheden i muren. Den adskiller sig særdeles markant fra samtlige andre af husets mure, der er uden målbar fugtighed. Det er altså kun sydmuren, der er problemer med - ikke de cellesten, der er brugt, idet to andre mure, der er mere skyggebelastet end sydmuren, er bygget på samme tid og med samme sten. Stenenes levetid er altså ikke udløbet.
Forsikringsselskabet henviser i sit afslag til os til et googlemap-billede fra 2010, der angiveligt skulle vise, at murens fugtighed kan skyldes beplantning i området. Det er ren skrivebordsforførelse af virkeligheden.
Billedet viser, at vores hus ligger i et villakvarter med beplantninger, der er sædvanlige for et villakvarter. På vores grund ses i forgrunden en faldefærdig træstub, der alene er bevokset med efeu. Den skygger ikke. Buske i sydbedet over mod naboen er i vores ejertid blev beskåret hvert år, to store grantræer blev fældet kort efter vores overtagelse af huset (stubbene står endnu som bevis). De store træer i baggrunden er et øjenbedrag. Forrest står en syrenbusk, der ikke skygger og det, der ligner et skyggegivende træ i baggrunden, står så langt nede i haven, at det end ikke skygger for vores terrasse foran vestmuren.
Endnu seks år efter vores overtagelse kan forsikringsselskabet ikke angive en nøjagtig grund til, at stenene nu krakelerer - kun antyde teoretiske muligheder. Det altafgørende er imidlertid, at vi flyttede ind i et hus, der var befriet for en K2, der var registreret et halvt år før vores overtagelse.
I vores ejertid har vi minimeret beplantningen, gennemført almindelig vedligeholdelse, og intet har hjulpet. Selve skaden rækker nu ud over almindelig vedligeholdelse og bygningsbestanddelens levetid. Skaden er efter vores opfattelse kerneområdet for ejerskifteforsikringens dækning.
Selv om ingen med sikkerhed kan sige, hvad der er årsag til skaden på vores sydmur, så tilsiger alene det forhold, at tidligere ejer udskiftede frostsprængte sten i forbindelse med vores overtagelse af huset sammen med vores egen udbedring tre år senere samt den fatale udvikling yderligere tre år senere, at årsagen til skaden bestod på overtagelsestidspunktet. Blot skjult for os - og det var den slags overraskelser, vi mente, at vi garderede os imod med en ejerskifteforsikring.
Helt præcist hedder det i tilstandsrapporten om sydmuren 'K2 - frostsprængte sten på sydgavl'.
I købsaftalen står ordret: 'Inden overtagelsesdagen udskifter sælgeren de dårlige teglsten i sydgavlen, uden udgifter for køberne'.
Vi sender gerne dokumentation i form af hele tilstandsrapporten og hele købsaftalen eller relevante udpluk heraf, lige som vi til sagens belysning gerne fremsender den email-kor-

respondance, der har været mellem os og sagsbehandleren og dernæst os og den klageansvarlige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning for udgifter til opførelse af ny sydmur. Murermesterens slag på tasken var 30.000 kr. plus moms."

Selskabet har i brev af den 26/7 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
6 år efter overtagelsen frostspringer murstenene på sydgavlen. Ejendommen er fra 1975 og murværket er fra husets opførelse. Muren er udført af cellesten, hvilket var sædvanligt på opførelsestidspunktet. Stenene er mere fugtfølsomme end massive sten, men har været almindeligt anvendt til murværk. Ingen ydermure er vandtætte, og murværk vil over tid være udsat for vind og vejr, hvorfor murstenene kan frostsprænge.

Da ejendommen blev købt, var der også frostsprængte sten på sydgavlen - det var anmærket i tilstandsrapporten (bilag …) med en K2 (pkt. 3.1, side 6). Disse skader blev ifølge vores kunde udbedret af sælger inden overtagelsen. Vores kunde oplyser også at have foretaget reparationer på sydgavlen efter vinteren 2009/10.

Vores konsulent har ikke fundet fejl ved hverken stenene eller udførelsen. Gavlen er udført på samme måde som husets andre facader og gavle.

Vi kan ikke med sikkerhed sige, hvorfor sydgavlen synes at optage større fugt og dermed være mere udsat for frostsprængninger end husets øvrige gavle (facaderne er mere beskyttede pga. tagudhæng). Den klageansvarlige har dog på et foto fra Google Maps fra august 2010 set større beplantning, der synes at skygge på sydgavlen, hvilket kan være medvirkende årsag til at fugt på sydgavlen har sværere ved at fordampe.

Afgørende for vores vurdering af sagen er dog, at der ingen fejl kan konstateres ved udførelsen af gavlen samt at der i tilstandsrapporten var anmærket, at der var frostsprængninger på samme gavl. Forholdet var anmærket som en alvorligt skade, og selvom vores kunder fik sælger til at udbedre de sten, der dengang var frostsprængte, må anmærkningen fortsat have givet kunden en retvisende oplysning om hvilke forventninger, der kan haves til den fremtidige vedligeholdelse af murværket på denne gavl.

Når der ikke kan konstateres fejl i konstruktionen, er frostsprængninger i murværket, der opstår 6 år efter overtagelsen, ikke en skade, som kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. Udgifter til bedring henhører under ejers almindelige løbende vedligeholdelse af en ejendom fra 1975."

Klageren har i mail af den 1/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Først noteres, at ejendommen er fra 1975. Det er ikke tilfældet - kun tilbygningen er fra 1975.

Den anden faktuelle fejl er mere alvorlig og kan ikke henregnes som en lapsus. Jeg henviser her til næstsidste afsnits passus '... og selvom vores kunder fik sælger til at udbedre de sten, der dengang var frostsprængte ...'.

Her skriver selskabet ikke blot imod bedre vidende (det rette forhold er præcist beskrevet af os og ikke imødegået af forsikringsselskabet), men fordrejer tillige sandheden. Sælger fik i tillid til, at huset hurtigt blev solgt, udarbejdet en tilstandsrapport. Af den fremgik, at sydmuren i tilbygningen var behæftet med K2 på grund af frostsprængte sten. Han engagerede straks en murer, og ved vores overtagelse et halvt år efter tilstandsrapportens udarbejdelse var huset ikke reelt behæftet med en K2. Tiden var løbet fra tilstandsrapporten. Købsaftalens bemærkninger om, at frostsprængte sten udskiftes for sælgers regning er sket på sælgers foranledning og noteret for at sikre os juridisk (mureren var sent på vej!).

Tilsvarende har den tidligere ejer naturligvis i mere end 30 år sørget for løbende vedligeholdelse af huset, sådan som vi også fortsatte med, da vi for tre år siden igen konstaterede frostsprængte sten. Almindelig vedligeholdelse, der er foretaget, fremgår normalt ikke af en tilstandsrapport.

Den anmeldte skade er så fatal, at en udbedring ikke kan henregnes til almindelig vedligeholdelse, men om en iboende skade, der hører under forsikringsselskabets kerneområde.

Ses bort fra selskabets to seneste faktuelle fejl er sagen fra vores side tilstrækkeligt belyst."

Selskabet har i brev af den 12/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi har ingen særlig indsigt i de aftaler, der blev indgået mellem køber og sælger omkring udbedringen af K2 anmærkningen på sydgavlen og på hvis foranledning, de blev indgået. Jeg beklager udtalelsen. Forsikringsteknisk er det dog uden betydning om aftalen om udbedring blev indgået på sælgers eller købers foranledning. Sydgavlen var anmærket med en K2, da vores kunde købte huset - også selvom sælger fik en murer til at udbedre skaden.

Vi har ingen grund til at betvivle, at reparationen dengang var effektiv - heller ikke det, har vi nogen særlig viden om.

Afgørende for om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand er, om der er fejl på huset. Det har vi ikke kunne finde. Vores kunde har heller ikke dokumenteret fejl, hvorfor frostsprængninger 6 år efter overtagelsen ikke er en skade, som kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen."

I købsaftalen underskrevet af parterne den 26/1 2007 hedder det bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår.**
…
Inden overtagelsesdagen udskifter sælgeren de dårlige teglsten i sydgavlen, uden udgifter for køberne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
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 nævne-

værdigt 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.

…

4. Undtagelser fra dækning

- 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 har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnets flertal udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er frostsprængte sten på sydgavlen på klagerens ejendom, og at forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig fremtid.

Reparationen forud for klagerens overtagelse af ejendommen i 2007 af de frostsprængte sten på sydgavlen bestod efter det oplyste alene i, at beskadigede sten blev udskiftet.

Vi må lægge til grund, at den foretagne udbedring har været utilstrækkelig, idet den ikke har forhindret yderligere frostsprængninger, og at årsagen til frostsprængningerne, der er sket og må formodes fortsat at ville ske, ikke endeligt er klarlagt.

På det foreliggende grundlag kan vi herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

At sælgeren i købsaftalen har givet tilsagn om, at dårlige teglsten i sydgavlen inden overtagelsesdagen udskiftes uden udgifter for køberne, kan efter vores opfattelse ikke føre til andet resultat.

7. 84.754

Nævnets mindretal udtaler:
Tilstandsrapporten oplyser alene om frostsprængte sten på sydgavlen. Forholdet har fået karakteren K2. Der er ikke oplysninger om det alvorligere forhold, at murens konstruktion medfører, at stenene fortsat vil frostsprænge, og at en udbedring af forholdet kræver en omfattende reparation.

Forholdet er på denne baggrund klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdet.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund