Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.826:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade vedrørende vandindtrængning i tilbygningens murværk.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, som består af bygning A (beboelse) og bygning B (beboelse - tilbygning) er opført i 1930, og at klageren overtog ejendommen den 26/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/8 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
"	10. Ingen bemærkninger		

…

B	**Beboelse - tilbygning**
A. Primære bygningsdele	

…

2. 84.826

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revne i murværk foroven ved gesims over vindue mod syd, revne er lodret og ses i fuger og mursten. Note: Der er risiko for udvikling af skade.
2.3 Læmure	K2	Der er frostskader med revner og udfaldne fuger i murværket over tagterrasse samt udvendig over vinduer og døre. Note: Der er risiko for udvikling af skader.
3. Vinduer og døre		
3.3 Fuger	K1	Fuger omkring vinduer og døre er med forvitringer og smuldrer lidt. Note: Der skal påregnes nedsat levetid.

"

Af klagerens skadeanmeldelse af 25/2 2013 til selskabet fremgår bl.a.:

"

Hvordan blev skaden opdaget	Der begyndte at løbe vand ind over vindue i bygning B. (tilbygningen) Dette er sket nu i alt to gange.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Forskellige fagfolk har tilset skaden, og det viser sig, at muren på bygning B er våd. Det er tydeligt, at der trænger fugt ud inde fra hulmuren ud gennem fugerne. Dette ses ved, at der er en del fugtige pletter på fugerne. Desuden er de 3-4 skifter over vinduerne "skudt ud" i forhold til murflugten. Dette skyldes rustne jernbjælker, der er placeret skjult i hulmuren. At der er vand i hulmuren bekræftes ved, at det vand, som løber ud indvendig i stuen, misfarver trælysninger med rust fra jernbjælkerne.

"

Selskabets taksator udarbejdede en rapport på baggrund af sin besigtigelse af forholdet den 5/3 2013, hvor klagerens murermester var til stede. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**
Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Jeg havde aftalt med FT at vi skulle mødes på ejendommen da ejerne ikke selv kunne deltage.

- FT fremviste mig først skaderne over vinduer i stuen. Her havde man taget en del af lysningen ned og her kunne man så besigtige de ståldragere der var lagt ind over vinduet. Ståldrager der ligger yderst var ved besigtigelsen meget våd. Ståldragerne var relativ nye og beskyttet af moderne maling, som i dag anvendes til dette formål. Billede 9

- Herefter gik vi udenfor for at besigtige det udvendige murværk. Her kunne det konstateres at der er foretaget flere reparationer af fuger og der er indsat en vandnæse over alle vinduer og døre i denne bygningsdel. Dette kunne tyde på at der tidligere har været problemer med vand på de steder. 3+4+7+8

- FT og jeg blev enige om at besigtige tagterrassen, hvor jeg kunne konstatere defekte fuger i murværket. Billeder 11+12+15+17. Flere fuger er løse og delvist faldet ud.

- Gummifuge ved tagpapinddækningen under terrassebrædderne var af meget ringe kvalitet og er ikke, udført af fagmand. Billede 16

- Zinkinddækninger over murkronerne revnede i samlinger og man kunne se at der var foretaget reparationer af samlingerne, men disse var igen revnet. Billeder 13+14

- Det er min faglige vurdering at der kan trænge en del vand ind ved det murværk især på muren mod nord, som ligger over det sted, hvor der kommer vand ned til vinduerne.

- TR beskriver skaden under punkt 2.1 Ydervægge med en K2

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:
- Murværket er igennem flere år forsøgt repareret og disse reparationer er ikke udført håndværksmæssigt, hvilket kunne tyde på at sælger selv har været i gang. Billeder 17+18+7+8+3+4

- Murværket trænger til almindelig vedligeholdelse, som bør udføres af fagmand.

- Da det er relativ nye overliggere der er indsat over vinduespartierne kunne det tyde på at der har været foretaget reparationer eller også er den del af bygningen helt eller delvist relativ nyopført.

…
Forslag til udbedring.
- Fuger og inddækninger repareres eller udskiftes. Defekte mursten udskiftes."

Med henvisning til at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten afviste selskabet ved brev af 11/3 2013 at yde dækning. Klageren var utilfreds med afgørelsen, men selskabet fastholdt.

Af klageskemaet af 31/7 2013 fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**
D. 1/1 2013 kom der vand ind i vores stue! Vi havde overtaget huset d. 1/12 og tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Efter konsultation ved flere fagfolk og grundig gennemgang af tilstandsrapporten er vores klare vurdering, at der er tale om en skjult skade - eller i hvert fald en skade som vi (via tilstandsrapporten) ikke har kunnet kende omfanget eller konsekvenserne af.

Vi sender en skadesanmeldelse til forsikringen, og de sender en konsulent ud for at besigtige den. Vi har en repræsentant til stede under besigtigelsen, og konsulenten giver entydigt udtryk for, at han også vurderer skaden som noget, vi ikke har kunnet kende omfanget af. Alligevel modtager vi få dage efter et afslag (som er vedhæftet), og jeg sender en klage (også vedhæftet). Efterfølgende modtager vi også et afslag på klagen.(vedhæftet)

De forskellige fagfolk vi har haft til at besigtige skaden + Dansk Boligforsikrings konsulent vurderer alle, at der er vand/fugt i hulmuren på bygning B. Ståldragere over vinduer er våde, og der er foretaget flere reparationer af murværket, som kunne tyde på, at tidligere ejer har forsøgt at udbedre skaden. Der har åbenbart tidligere været problemer med vand på disse steder, men det melder tilstandsrapporten ikke noget om, ligesom tidligere ejer heller ikke har givet udtryk for dette.

Jeg er bevidst om, at der er nævnt skade i tilstandsrapporten (se vedhæftet), men jeg mener ikke, at jeg ud fra ordlyden i rapporten kunne kende til det fulde omfang af skaden og dermed heller ikke konsekvenserne. Ifølge forsikringsbetingelserne er et forhold netop forkert beskrevet, hvis ikke køber på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. I mine øjne er det tilfældet i denne sag. Tilstandsrapporten nævner ikke noget om våde ståldragere eller vand/fugt i hulmuren. Et synspunkt som jeg i øvrigt deler med den advokat, der har rådgivet os i forbindelse med huskøbet.

Jeg mener derfor, at udbedring af skaden bør dækkes af Dansk Boligforsikring.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Jeg ønsker at opnå, at selskabet betaler for udbedringer af skaden, da det for mig er fuldstændigt indlysende, at der er tale om en skade, som jeg ikke har kunnet kende det fulde omfang af."

Selskabet har i brev af 27/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Som det fremgår af besigtigelsesrapporten blev besigtigelsen efter aftale foretaget sammen med klagers håndværker, murermester …, idet klager ikke selv kunne deltage.

Den berørte bygningsdel - tilbygning under tagterrasse (litra B) - blev besigtiget indvendig og udvendigt ved [murermesterens] anviste gennemgang. I denne forbindelse kan der bl.a. ses flere løse og udfaldne fuger i murværket omkring vinduerne og i forbindelse med tilbygningen i øvrigt, hvilket alle for så vidt også er enige i, er årsagen til vand indtrængningen/opfugtningen.

Revnerne og de udfaldne fuger i murværket på tilbygningen (litra B) er blevet anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 (konkret - revner i fuger og mursten over sydvendt vindue) og 2.3 (generelt - i murværk over tagterrasse samt over vinduer og døre) med karakteren K2 samt note om risiko for videre skadeudvikling.

Revnerne og fugerne er dermed blevet beskrevet som alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og at disse kan føre til videre skader.

Det skal bemærkes, at der ikke er konstateret skader på de underliggende konstruktioner som følge af de anmærkede revner og fuger og at Dansk Boligforsikring A/S anerkender erstatning for følgeskader, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

3. Konklusion
Da klager på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, bør klagen afvises."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommens murværk.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

5. 84.826

"**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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at der er fugt i hulmuren, og at det dels skyldes defekte fuger i murværket, dels at zinkinddækningerne over murkronerne er revnede i samlingerne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er frostskader med revner og udfaldne fuger i murværket over tagterrassen samt udvendigt over vinduer og døre. Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Den bygningssagkyndige har endvidere noteret, at der er risiko for udvikling af skader.

Nævnet finder herefter, at forholdet vedrørende de defekte fuger ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en udbedring heraf.

Zinkinddækningernes tilstand er imidlertid ikke anmærket i tilstandsrapporten. Da nævnet finder, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, skal selskabet efter fradrag af selvrisiko erstatte en udbedring heraf samt de eventuelle skader forholdet har medført.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende zinkinddækningerne over murkronerne udgør en dækningsberettigende skade og skal efter fradrag af selvrisiko dække en udbedring heraf samt af eventuelle følgeskader.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels