Ankenævnet for Forsikring

939/14-5

Den 23. april 2014 blev i sag nr. 85.161:

xxxxxx xxxxx
xx xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens murværk.

Ejendommens ydervægge er opført af imprægnerede Heimdal mursten fra Egernsund Tegl. Klageren gør gældende, at disse mursten ikke kan holde, og at murværket er skadet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at murstenenes levetid ikke er nedsat, og at der alene er tale om kosmetiske forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2008 og at klagerne overtog ejendommen pr. 14/7 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/6 2012 Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"A beboelse/garage

A. Primære bygningsdele

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Nedbrudte fuger partielt på murværk ses mod øst.
	K2	Revner i murværk ses mod sydvest

2. 85.161

Der sker fugtindtrængning i murværket. Revnerne anbefales udbedret.

"

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Med overtagelsesdag den 14. juli 2012 overtager klager ejendommen … 14, ….
I den forbindelse modtager klager tilstandsrapport (bilag …) samt tegner ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (Bilag …). Efter overtagelsesdatoen bliver klager opmærksom på, at bebyggelsen på ejendommen er opført i imprægnerede Heimdal mursten fra Egernsund Tegl. Pressemeddelelse fra Egernsund Tegl og Dansk Byggeri vedlægges som bilag … . Som sagens bilag … fremlægges mail af den 8. februar 2013 efter Egernsund Tegls besigtigelse af ejendommen, der klart konkluderer, at murværket er skadet. Som sagens bilag … fremlægges tilbud fra … på udbedring eksklusiv sten. Som sagens bilag … fremlægges diverse billeder af murværket på ejendommen … 14, … .

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Selskabet skal anerkende, at der er tale om en skade/nærliggende risiko for skade på murværket på ejendommen … 14, …, således at skaden og hermed omkostninger til udbedring af skaden er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring."

Ved brev af 29/10 2013 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. oktober 2012, at huset - ifølge en ven - er opført af mursten, der ikke holder (imprægnerede Heimdal-mursten). Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag … .

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 13. november 2012 (bilag …), og afviste d. 24. januar 2013 at dække forholdet, med henvisning til, at det anmeldte forhold alene er af kosmetisk betydning (bilag …). Efterfølgende har også spørgsmålet om klagers mulighed for at opnå dækning/udbedring via producenten, Egernsund Tegl, været drøftet med klagers advokat. Så vidt vides er der dog ikke indgået nogen aftale med Egernsund Tegl.

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.

Som det fremgår af det af klager fremsendte materiale, er det et kendt problem, at de anvendte teglsten har medført problemer med misfarvninger og afskalninger på en del ejendomme. Producenten har dog oplyst, at der ikke som påstået af klager, er tale om, at de pågældende mursten ikke holder. Problemet er alene af kosmetisk karakter, idet sten med misfarvninger og afskalninger ikke vil have en nedsat levetid i forhold til andre typer mursten.

Til nærmere uddybning af forholdet, vedlægges kopi af 2 skønserklæringer, som er udarbejdet i forbindelse med retssager om andre huse, med samme typer mursten. Syns- og skønserklæringerne fremlægges som bilag … og …. Det skal understreges, at erklæringerne ikke vedrører klagers ejendom.

Da det dog netop er de generelle erfaringer/problemer med Heimdal-mursten der anmeldes, og ikke som sådan aktuelle skader på klagers egen ejendom, er det dog selskabets opfattelse, at erklæringerne er relevante for nævnets bedømmelse af sagen. Der henvises navnlig til

besvarelsen af spm. 4 i bilag … og spm. 12 i bilag …. Bemærk, at bilag … fremlægges i uddrag, da rapporten vedrører flere andre forhold, der ikke relaterer sig til Heimdal murstene.

Dansk Boligforsikring har fra sælger fået oplyst, at ejendommen i 2010 blev efterbehandlet med imprægneringsmidlet Sylan. Dette skete efter aftale med Egernsund Tegl. Sælger har ikke efterfølgende oplevet problemer med murværket. Egernsund Tegl har bekræftet, at huset er blevet behandlet med Sylan i 2010, hvilket man åbenbart har overset forud for besigtigelsen i februar 2013.

Da huset er blevet behandlet med Sylan for 3 år siden, må det antages, at risikoen for yderligere afskalninger i dag vil være meget ringe. Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder bemærkninger vedrørende nedbrudte fuger og revner i murværk under pkt. 2.

Endelig bemærkes, at klager, iht. salgsopstillingen (bilag …), havde mulighed for at få ejendommens murværk vandskuret og malet på sælgers regning. Ejendomsmægleren oplyser, at tilbuddet ikke direkte tog sigte på de præimprægnerede mursten, men at det snarere var en mulighed for køber, for at ændre bygningens æstetiske udtryk. En vandskuring og efterfølgende malerbehandling kunne have skjult afskalningerne på murværket, samt tilført murværket endnu et fugtbeskyttende lag.

3. Konklusion

Klager har ikke påvist egentlige skader på ejendommen, udover hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Huset er allerede blevet imprægneret med Sylan, hvilket ifølge producenten vil være tilstrækkeligt til at hindre yderligere afskalninger på murværket. Afskalningerne som de fremstår i dag er meget begrænsede, og har alene kosmetisk betydning for bygningen. Klagen bør derfor afvises."

I brev af 18/11 2013 har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg bemærke, at skønsrapporterne fremlagt af Dansk Boligforsikring A/S som bilag … og … intet har med nærværende klage at gøre.

Det er således pt. uafklaret, hvorvidt det konkrete murværk på min klients ejendom … 14, … er i en sådan tilstand, at murværkets holdbarhed er reduceret.

Det skal ligeledes præciseres, at klagen til Ankenævn for Forsikring vedrører konkrete aktuelle fysiske forhold ved min klients ejendom, der således fremstår med ikke-hærdede fuger, revnede fuger og 'afskallede' mursten jf. bilag … .

Dansk Boligforsikring A/S argumentation for, at skønserklæringerne fremlagt som bilag … og bilag … har relevans, må således klart afvises.

Som det fremgår af såvel den fremlagte mail af den 8, februar 2013 (bilag …) fra Egernsund Tegl som breve af den 24. januar 2013 (bilag …) og den 24. juni 2013 (bilag …) fra Dansk Boligforsikring A/S, kan der ikke være tvivl om, at min klients ejendom ikke fremstår i en kosmetisk korrekt håndværksmæssig stand.

Dette er heller ikke bestridt i skrivelse af den 29. oktober 2013 fra Dansk Boligforsikring A/S til Ankenævn for Forsikring - Tværtimod.

Et kosmetisk ikke-håndværksmæssigt korrekt forhold ved en ejendom er i fast retspraksis klart anerkendt som en retlig relevant mangel.

Hele baggrunden for lovreglerne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Handel med Fast Ejendom om tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og ejerskifteforsikringer er, at lovgiver har haft et ønske om at begrænse civile søgsmål mellem private borgere vedrørende **mangler** i forbindelse med køb og salg af fast ejendom.

En ejerskifteforsikring skal således dække de **mangler** ved en bygningens fysiske forhold, som en køber ikke kan påberåbe sig overfor en sælger.

Det er således klagers klare opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S ikke med ret kan hævde, at en bestemt type mangel, der er fast anerkendt i retspraksis, ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes definition af en 'skade'.

Dette strider grundlæggende med hele baggrunde for ejerskifteforsikringer.

Det skal desuden understreges, at betingelserne er udarbejdet af Dansk Boligforsikring A/S, hvorfor uklarheder i betingelserne klart må komme Dansk Boligforsikring A/S til skade.

Desuden er forholdende på min klients ejendom klart omfattet af 'skades definitionen' i Dansk Boligforsikring A/S betingelsers punkt 3.1, da fuger, der revner og desuden ikke er hærdet, og mursten, der 'skaller', klart er:

'....fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi....'

En ejendom med afskallede mursten og ikke-hærdede/ revnede fuger har en begrænset salgsværdi i forhold til en ejendom, hvor disse forhold ikke er til stede.

At dette er korrekt kan yderligere tydeliggøres ved, at man stiller sig selv det spørgsmål om, hvorvidt sådanne forhold vil have betydning, såfremt man selv skal give et købstilbud på en sådan ejendom.

Undertegnede er ikke i tvivl om svaret.

Jeg skal således fastholde at de konstaterede forhold ved ejendommen … 14, … er en skade, der berettiger mine klienter til forsikringsdækning under den tegnede ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

Dansk Boligforsikring A/S bør således anerkende dette, således at udbedring af mine klienters ejendom kan iværksættes snarest."

Ved brev af 25/11 2013 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Advokaten anfører, at det pt. er uafklaret hvorvidt det konkrete murværk på ejendommen …14, … er i en sådan tilstand, at murværkets holdbarhed er reduceret.

Jeg skal i den anledning bekræfte, at Dansk Boligforsikring vil genoptage sagen, såfremt klager sandsynliggør, at murværkets holdbarhed er nævneværdigt reduceret.

Det fremsendte indeholder ikke nye faktuelle oplysninger, der giver anledning til yderligere kommentarer."

5. 85.161

Af pressemeddelelse af 24/8 2012 fra murstensproducenten fremgår bl.a.:

"Som omtalt i flere danske medier, har et antal husejere oplevet problemer med murværk op ført med Heimdal murstenen.

Egernsund Tegl og Dansk Byggeri har sympati med de berørte bygherrer og entreprenører og har arbejdet målrettet på at etablere en løsning.

Skaderne har typisk vist sig som problemer med fuger og afskalninger på mursten. Forhandlingerne er nu afsluttet og Dansk Byggeri og Egernsund Tegl har indgået en aftale.

Målet med forhandlingerne har været at finde en modet, så vi sammen kan hjælpe de bygherrer, der er kommet i klemme på grund af de forskellige interesser og sagens kompleksitet.

Begge parter har været meget løsningsorienterede i forhandlingerne. Vi har haft en god og konstruktiv dialog i forløbet, og vi har forhandlet os frem til en aftale så hurtigt, som det har været muligt.

Dansk Byggeri og Egernsund Tegl er blevet enige om en model, til at søge en forligsmæssig løsning mellem sagens parter. Løsningsforslaget vil blive tilbudt til sagens parter og er dermed et alternativ til en retssag.

Gennemførelsen af løsningerne vil i hvert enkelt sag kræve vilje og accept fra alle parter, men vi er optimistiske.

Vi har etableret en 'Task Force' gruppe, som har til opgave at lave en teknisk gennemgang af skaderne på de berørte byggerier, og beskrive, hvordan en hensigtsmæssig og fagligt korrekt udbedring gennemføres.

Nogle berørte husejere er allerede blevet kontaktet og øvrige vil blive det senest den 30. september 2012"

Af selskabets rapport udfærdiget i forbindelse med besigtigelse af ejendommen den 13/11 2012 fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**
Nyere muret parcelhus fra 2008 i 1 plan med facader/gavle i blankt murværk som imprægnerede Heimdal tegl fra Egernsund Tegl.

Anmeldte forhold
Tegl i facader/gavle afskaller.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der rundt om husets facader/gavle, alle udført som blankt murværk, registreres områder/murflader, hvor mange af de anvendte tegl fremstod med overfladiske afskalninger, dog især på murflader mere udsat for fugt.

Mørtelfuger i husets facader/gavle fremstod generelt intakte, dog undtaget lidt nedbrudte fuger partielt i murværket mod øst.

Husets facader/gavle er som allerede nævnt muret op som blankt murværk i imprægnerede Heimdal tegl fra Egernsund Tegl.

Konklusion
Det vurderes, at årsagen til at mange af husets tegl i facader/gavle allerede forholdsvis kort efter opførslen afskaller, kan skyldes fejl ved den udførte imprægnering af de anvendte tegl.

Problemstillingen i forhold til at de anvendte tegl afskaller, har kun været kendt i forholdsvis kort tid. Egernsund Tegl solgte Heimdal tegl i perioden 2006 og frem til 2011. Det har i nyere tid vist sig, at mange huse opført i samme periode ved anvendelse af samme tegl, nu begynder at fremstå med tegl i facader/gavle der afskaller.

Det er af samme årsag derfor vanskeligt at udtale sig om de fremtidige konsekvenser.

Egernsund Tegl skal angiveligt efter forhandlinger med Dansk Byggeri have indgået en aftale i august måned 2012 om en løsning af problemstillingen overfor de ramte husejere."

I mail til klageren fra murstensproducenten af 8/2 2013 hedder det bl.a.:

"Min vurdering er følgende:

På sydfacader og især vestfacader er der fuger der ikke er carbonatiserede (hærdet), som forvitre og der er afskallede sten.
På de øvrige facader er der fuger der forvitre men kun i begrænset omfang afskallede sten.

Jeg foreslår følgende afhjælpning:

Fuger udkradses i en dybde på 25 - 30 mm og omfuges med FM®5 mørtel.
Efter udkradsning udskiftes afskallede sten (primært syd og vest facader). Det bør vurderes nærmere om der er områder hvor ommuring er mest hensigtsmæssig.
Alle facader imprægneres med SYLAN® i40.

Jeg håber, du kan bruge dette.
Vi vil gerne pr. kulance uden præjudice bidrage til en løsning, minimum med sten u/b til udbedringer."

Klageren har indhentet et tilbud af 15/3 2013 fra en murer på udskiftning af ejendommens murværk på 548.000 kr. inkl. moms.

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 nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

7. 85.161

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.
…
4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.
…
4.12
- Forhold under 5.000 kr."

Nævnet har gennemset fotos af facaderne.

Nævnet udtaler:
Især på ejendommens syd- og vestfacader er der fuger, der ikke er hærdede og forvitrer, og sten der afskaller. Efter det oplyste i sagen må nævnet lægge til grund, at årsagen er fejl ved de benyttede mursten og/eller den anvendte mørtel. Ejendommen er opført i 2008.

Selskabets skadekonsulent har i sin rapport af 13/11 2012 bl.a. anført, at det er vanskeligt at udtale sig om de fremtidige konsekvenser. Over for nævnet har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der er tale om andet end kosmetiske forhold uden betydning for murværkets holdbarhed.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, hvor der bl.a. er tale om et helt nyt hus, at de konstaterede forhold må anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor genoptage sagen og dække skaden, idet det bemærkes, at de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende fuger og revner, dog ikke skal dækkes.

Nævnet har ikke grundlag for at vurdere, hvordan en eventuel udbedring kan finde sted. Det bemærkes i den forbindelse, at det er nævnet bekendt, at der verserer retssager mellem bygherrer og entreprenører om, hvorvidt de pågældende mursten er behæftede med fejl. Disse sager må antages også at kunne få betydning for udbedringen og erstatningsopgørelsen i denne sag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte forhold vedrørende ejendommens murværk udgør en dækningsberettigende skade, dog bortset fra forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og skal på denne baggrund genoptage sagens behandling.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund