Ankenævnet for Forsikring

Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 86210:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 og husejerforsikring i Danske Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt manglende hulmursisolering, og at murværket i den vestvendte gavl ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt pludselig skade på et muret stik over et vindue i henhold til husejerforsikringen.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at yde forsikringsdækning over husejerforsikringen for den anmeldte skade på murstikket. Selskabet har i henhold til ejerskifteforsikringen afvist at yde forsikringsdækning for de resterende forhold med henvisning til blandt andet, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det forsikrede hus er opført i 1935. Forsikringen trådte i kraft den 6/3 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/3 2008. Der er i tilstandsrapporten ikke oplysninger af relevans for sagen.

I brev af 6/5 2014 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**SAGSFREMSTILLING**

…

Hulmursisolering

Ved udskiftning af vindue i ejendommens vestvendte gavl i august 2013 konstaterer klager, at der ikke forefindes hulmursisolering i væggen, som anført i salgsopstillingen, bilag 1.

Billeder af forholdet vedlægges som bilag 2.

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten, udarbejdet 6. mart 2008 i forbindelse med overtagelse af ejendommen, bilag 3, ikke er taget forbehold for manglende isolering.

Forholdet anmeldes til indklagede den 28. oktober 2013, bilag 4, med anmodning om dækning af skaden, i henhold til tegnet ejerskifteforsikring, bilag 5.

Indklagede afviser dækning af skaden den 13. januar 2014, bilag 6 under henvisning til, at den forekomne skade ikke ses, *'...at gøre huset uanvendeligt eller nedsætte brugbarheden nævneværdigt...'* og, *at 'Ligeledes ses det ikke, at manglende hulmursisolering giver nærliggende risiko for skader.'*

Da det er klagers opfattelse, at forholdet har direkte indflydelse på ejendommens værdi og brugbarhed, og at forholdet medfører overhængende risiko for følgeskader i form af fugtindtrængning, som anført i klagers indledende anmeldelse af forholdet, har nærværende klageskrift været nødvendiggjort.

Murbier

Klager har konstateret udvendig indtrængen af murbier den vestvendte gavl.

Efter professionel besigtigelse af forholdet, er det oplyst at årsagen er, at arbejdet i forbindelse med opførelse af muren ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder idet der er benyttet forkerte mursten ved tagrenden og at blandingsforholdet i cementen har medført at cementen ikke er stærk nok til at modstå murbiernes indtrængen.

Billeder af forholdet vedlægges som bilag 7.

Muren er efter det oplyste nyopført kort forinden min klient overtog ejendommen i 2008.

Forholdet anmeldes til indklagede den 28. oktober 2013, bilag 4, med anmodning om dækning af skaden, i henhold til tegnet ejerskifteforsikring, bilag 5.

Indklagede afviser dækning af skaden den 13. januar 2014, bilag 5 under henvisning til, at '*...mørtlen virker tilstrækkelig stærk og der kan ikke konstateres de karakteristiske murbihuller der opstår i forbindelse med murbiangreb.'*

Det vurderes endvidere af indklagede, '... *at gavlen befinder sig i vestvendt kystnært miljø og der må påregnes øget vedligehold, særligt efter et par hårde vintre.'*

Da det er klagers opfattelse, at forholdet har direkte indflydelse på ejendommens værdi og brugbarhed, og at forholdet medfører overhængende risiko for følgeskader i form af yderligere nedbrud af muren, fastholder klager at indklagede er forpligtet til dækning af skaden, hvorfor nærværende klageskrift været nødvendiggjort.

Det bemærkes endvidere, at der i forbindelse med indklagedes besigtigelse af forholdet, ikke blev udtaget prøver eller i øvrigt foretaget nærmere vurdering af mørtel eller mursten, udover almindelig observation af muren.

...
På baggrund af ovenstående, herunder indklagede afvisning af klage over afgørelse om afvisning af dækning, har nærværende klageskrift været nødvendigt.

ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende,
at Den konstaterede manglende hulmursisolering i ejendommens vestvendte gavl, udgør et fysisk forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt,
at Den manglende hulmursisolering, erfaringsmæssigt vil medfører skade, hvis der ikke foretages udbedring eller andre forebyggende foranstaltninger,
at den manglende hulmursisolering herefter er omfattet af den mellem parterne tegnede ejerskifteforsikring,
at indklagede herefter er forpligtet til dækning af skaden,
at der på den vestvendte gavl kan konstateres indtrængen af murbier,
at indtrængen af murbier, erfaringsmæssigt vil medfører skade, hvis der ikke foretages udbedring eller andre forebyggende foranstaltninger,
at indtrængen af murbier og den heraf følgende risiko for skade, herefter er omfattet af den mellem parterne tegnede ejerskifteforsikring,
at indklagede herefter er forpligtet til dækning af skaden,
…

Dertil har selskabet i brev af 27/6 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"I klagen er også medtaget en klage over en anmeldelse til husforsikringen i forbindelse med en vinduesudskiftning, som dog i mellemtiden er blevet dækket på husforsikringen, hvorfor dette forhold ikke kommenteres yderligere i forbindelse med nærværende klage over ejerskifteforsikringen.
…

Manglende hulmursisolering er ikke i sig selv en skade
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 6.B.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ejendommen er opført i 1935, hvor ydervægge blev opført uden hulmursisolering, hvorfor det ikke i sig selv er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1935, idet der er tale om en helt gængs udførsel på opførelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af manglende hulmurisolering, som adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom.

Da ejendommen har bestået siden 1935, anser vi det ej heller sandsynliggjort, at forholdet medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi henviser blandt andre til AK 69.552 om manglende hulmursisolering i en ejendom fra 1961 trods forventninger herom fra energimærket, AK 73.188 om en ejendom fra 1966 med manglende hulmursisolering, som ikke ansås for en skade og AK 83.388 om en ejendom fra 1940, hvor manglende hulmursisolering ansås for gængs på opførelsestidspunktet.

Vi har overfor vores kunders advokat også oplyst, at de med fordel kan læse f.eks. AK 65.746, AK 66.106, AK 66.149, AK 66.695, 67.323, AK 72.324 og AK 80.867.

Bristede forventninger til isoleringsforholdene anses således ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand.

Vi er naturligvis enige i, at der er forskel på, hvorvidt en ejendom er blevet hulmursisoleret eller ej, og at det er ærgerligt at opdage, at en ejendom mod forventning ikke er blevet hulmursisoleret.

Vi må dog forholde os til, at forhold, som alene har deres årsag i ejendommens oprindelige opførsel efter gængs byggemetode på dette tidspunkt ikke medfører at ejerskifteforsikringen dækker en forbedring af konstruktionen med årsag i en bristet forventning.

Der er ikke konstateret ulovlige bygningsindretninger
Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 22.A.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger, som der ikke vil kunne opnås dispensation for.

Der er ikke konstateret aktuel bygningsskade som følge af murbier
Vores taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere aktive murbiangreb.

Opståede murbiangreb anses dog på den vis ej heller i sig selv for en skade i forsikringens forstand. Vi henviser til AK 71.104.

Er der sket en skade på bygningen, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1935 på tidspunktet for overtagelsen, kan en sådan naturligvis være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ved besigtigelsen kunne, som det også ses på billederne ikke konstateres forhold ved facaden, som går udover sædvanlig vedligeholdelse.

Vi har ej heller modtaget anden dokumentation, som sandsynliggør, at ejendommen ved overtagelsen for 6 år siden var behæftet med en aktuel bygningsskade som følge af murbiangreb.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse, idet vi ikke finder det tilstrækkelig sandsynliggjort, at den manglende hulmursisolering realiserer forsikringens skadebegreb, derved at isoleringsforholdene ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1935. Vi finder det ej heller sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med en aktuel bygningsskade, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom som følge af murbiangreb.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Nævnet har fået forelagt bilag, herunder selskabets mail af 21/3 2014 til klagerens advokat, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Murbier:**
Du har tillige på vores kundes vegne anmeldt den 29. oktober 2013, at den vestvendte gavl er angrebet af murbier.

Dette forhold blev besigtiget af taksator den 19. december 2013, som konstaterede, at der med al sandsynlighed slet ikke er tale om murbier, men mørtelafskalninger af fugerne på grund frost og vejrlig.

Gavlen er efter det oplyste opført i 2006 og vores kunder har overtaget ejendommen i maj 2008.

Vores taksator afviser forholdet i rapport af 13. januar 2014, da der ikke er sandsynliggjort nogen bygningsskade, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Vi må desværre meddele, at fastholder taksators afgørelse.

Her får du en nærmere forklaring på vores afgøre/se:
Vi mener ikke, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 6 A.

Vi har i den vurdering lagt vægt på, at du overtog ejendommen i maj 2008, men forholdet anmeldes først i oktober 2013 - altså ca. 5,5 år efter overtagelsen, hvorfor vi finder det lidet sandsynligt, at det var til stede ved overtagelsen i maj 2008. I så fald undrer vi os over, at det ikke er anmeldt tidligere.

Vores taksator vurderer som ovennævnt ikke, at der i det hele taget er tale om et murbiangreb. Det skal bemærkes, at et lille område med murbihuller i øvrigt ikke udgør et dækningsberettiget forhold i sig selv.

Taksator oplyser, at mørtlen fremstår fast og med rimelig styrke. Han vurderer, at der er tale om en blandingsmørtel med såvel kalk som cement som bindemiddel, hvilket er helt normalt. Den er ikke smuldrende som det ofte ses på murværk, hvor der er egentlige murbiangreb. Der ses ingen svækkelse af murværket i sin helhed. Mørtlen er vurderet ved besigtigelsen ved at kradse i den.

Vi skal medgå, at det ved betragtning af mørtelhuller stående på terræn kan se ud som om, at der er tale om murbihuller. Men ved nærmere betragtning tæt på, kan det ses, at huller er overfladiske og ikke er de karakteristiske dybe gange ind i murværkets fuger, som der ses

ved murbiangreb. Vores taksator vurderer, at afskalningerne er opstået efter overtagelsen på grund af vejrliget, og ejendommens udsatte beliggenhed tæt ved vandet.

Det hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, at udbedre fugerne her ca. 5,5 år overtagelsen af ejendommen.

Det skal bemærkes, at vores taksator må ikke lave destruktive indgreb ved en besigtigelse, og det er vores kunde, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor din bemærkning med, at vi ikke foretog prøver eller lignende ved besigtigelsen ikke har nogen relevans. Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 22 stk. 1, at det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre forholdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggende 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
22 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Selskabet har i sit brev af 27/6 2014 oplyst, at der er ydet erstatning for forholdet vedrørende murstikket over husejerforsikringen. Nævnet lægger derfor til grund, at dette forhold er udgået af klagesagen.

<u>Isolering</u>

Nævnet forstår klagen således, at der klages over, at vestgavlen, der efter det oplyste er opført i 2006, ikke er hulrumsisoleret.

Klagerens ejendom er efter det oplyste opført i 1935, og vestgavlen fremstår ifølge de fremsendte fotos i samme stil som resten af ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det forhold, at vestgavlen ikke er hulrumsisoleret, ikke udgør et fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at eventuelle oplysninger om isolering i ejendommens salgsopstilling ikke kan føre til et andet resultat. Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Murbier/kvaliteten af murværk i vestgavlen

Der er ikke oplysninger om, at der har været murbiangreb forud for klagerens overtagelse af ejendommen i 2008. Nævnet har herefter ikke grundlag for at anse det anmeldte murbiangreb for en dækningsberettigende skade i sig selv, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6, A, hvoraf fremgår, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Spørgsmålet er herefter, om det anmeldte forhold ved murværkets håndværksmæssige udførelse udgør en dækningsberettigende skade.

Klagerens advokat har oplyst, at der er anvendt forkerte mursten ved tagrenden, og at blandingsforholdet i cementen har medført, at cementen ikke er stærk nok til at modstå murbiangreb.

Selskabet har heroverfor bemærket, at taksatoren efter sin besigtigelse af ejendommen har vurderet, at der ikke er tale om et murbiangreb, men om afskalninger, der skyldes vejrliget. Det er endvidere oplyst, at det er taksatorens vurdering, at mørtlen fremstår

som fast og med rimelig styrke, og at der er tale om en blandingsmørtel med såvel kalk som cement som bindemiddel, hvilket er normalt.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved murværket, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning. Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen