Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87914:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende bagmure, bjælke over kælder samt revne i ydermur. Forholdene blev opdaget i forbindelse med en renovering af bygningen.

Selskabet har afvist, at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning blev opført i 1915. Klageren overtog bygningen den 1/7 2013, og forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 18/5 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Bemærkninger

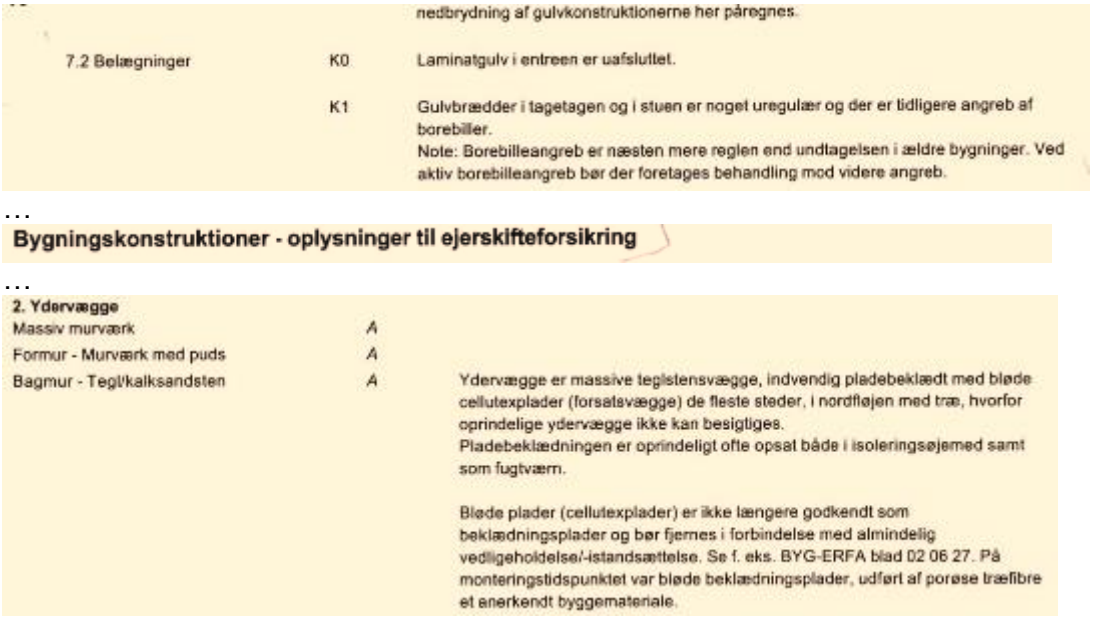
	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Ydervægge er massive tegistensvægge, indvendig pladebeklædt med blødecellutexplader (forsatsvægge) de fleste steder, i nordfløjen med træ, hvorfor oprindelige*	☒	☐	A

…

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K0	Gulvene er flere steder ikke vandrette.
	K2	Gulvkonstruktionen er meget eftergivende ved ydervæg i værelse ved køkkenet og lidt i stuen enkelte steder. Note: Grundet alderen og den manglende ventilering af gulvkonstruktionen må

2. 87914



		nedbrydning af gulvkonstruktionerne her påregnes.
7.2 Belægninger	K0	Laminatgulv i entreen er uafsluttet.
	K1	Gulvbrædder i tagetagen og i stuen er noget uregulær og der er tidligere angreb af borebiller. Note: Borebilleangreb er næsten mere reglen end undtagelsen i ældre bygninger. Ved aktiv borebilleangreb bør der foretages behandling mod videre angreb.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	Ydervægge er massive teglstensvægge, indvendig pladebeklædt med bløde cellutexplader (forsatsvægge) de fleste steder, i nordfløjen med træ, hvorfor oprindelige ydervægge ikke kan besigtiges. Pladebeklædningen er oprindeligt ofte opsat både i isoleringsøjemed samt som fugtværn. Bløde plader (cellutexplader) er ikke længere godkendt som beklædningsplader og bør fjernes i forbindelse med almindelig vedligeholdelse/-istandsættelse. Se f. eks. BYG-ERFA blad 02 06 27. På monteringstidspunktet var bløde beklædningsplader, udført af porøse træfibre et anerkendt byggemateriale.

I brev af 9/4 2015 vedlagt klageskema har klageren bl.a. anført:

> "Jeg overtog huset det den 1. juli 2013 og påbegyndte i sommeren 2014 en gennemgribende renovering af det. Det er i forbindelse med renoveringen at nedenstående skader er opdaget.
>
> **1. Delvist nedbrudte og uanvendelige bagmure.**
> I forbindelse med renoveringen skulle der opsættes ny isolering på bagmurene.
> Da de gamle bløde plader blev fjernet viste det sig, at bagmurene flere steder var faldet ind i hulrummet mellem bagmuren og ydermuren. Det meste af murene stod dog tilbage.
> Den murermester, der står for murerarbejdet i forbindelse med renoveringen, oplyste at det ikke var muligt at reparere murene så de kunne anvendes. Murbinderne, der skulle holde bagmurene på plads var tæret væk, så der var risiko for at murene ville falde sammen ved selv en ringe berøring. Bagmurene var opført af sten på højkant, og det var derfor helt afgørende med god støtte via murbindere, - og de var som nævnt tæret væk. Den tømmermester, der skulle sætte ny isolering op tilkendegav, at der ikke kunne sættes ny isolering op på den gamle bagmur af samme årsag som murermesteren angav. De to håndværksmestre tilkendegav, at det var nødvendigt med nye bagmure for at gennemføre en isolering af huset.
>
> Dansk boligforsikring afviser, at der er tale om en skade som ejerskifteforsikringen skal dække, da huset er opført i 1915, og jeg derfor måtte påregne at bagmurenes stand var, som det fremgår ovenfor.
>
> Jeg finder, at tilstandsrapporten burde have oplyst mig om risikoen for at bagmurene kunne falde sammen, hvis det er almindeligt i ældre huse. Tilstandsrapporten oplyser intet om at jeg må forvente nedbrudte bagmure i huset.

Min påstand er derfor at ejerskifteforsikringen skal anerkende de nedbrudte og uanvendelige bagmure som en skade.

Udgiften til nye bagmure, som jeg har måttet etablere, beløber sig til 59.200 plus moms, i alt 74.000 kr.

2. Kælder under bygningen.
I forbindelse med renovering af huset skulle der etableres nye gulve. I den sammenhæng viste det sig, at der var en kælder under et værelse umiddelbart op til køkkenet. Der har været adgang til kælderen via et køkkenskab. Adgangen var blændet af, og tilstandsrapporten oplyser intet om eksistensen af en kælder. Det viste sig, at en skillevæg var placeret på en bjælke, som gik hen over kælderrummet. Bjælken var kraftigt tæret, og murermesteren der skulle etablere det nye gulv var nødt til at fjerne skillevæggen og opføre en ny på det nye gulv.
Det trak meget ud med at få besøg af en taksator fra Dansk Boligforsikring. Jeg tog derfor billeder af skillevæggen og den nedbrudte bjælke den var anbragt på, og lod entreprenøren fortsætte arbejdet med renoveringen af huset. Vi har en aftale om fast tid og fast pris. Jeg ville derfor have pådraget mig en udgift ved at afvente at en taksator kunne komme. Der gik ca. 3 uger fra min anmelde af skaden og til besøget af en taksator.

Dansk Boligforsikring har ikke villet anerkende skaden, da muren var væk, da taksatoren nåede frem. Jeg har fremsendt billeddokumentation af skaden til selskabet, uden at dette har fået det til at ændre sin afgørelse.

Min påstand er, at selskabet skal anerkende skaden, da den dels er dokumenteret med billeder, og dels kan bevidnes af de håndværkere, som arbejder i huset.

Udgiften til en ny skillemur, som jeg har måttet lade opføre er 4.900 plus moms, i alt 6.125 kr.

3. Sikring af at rådskade i etageadskillelsen ikke opstår igen.
En bjælke i etageadskillelsen ved østgavlen i huset har vist sig at være kraftigt tæret af råd i et område, hvor der er en revne i ydermuren.

Dansk Boligforsikring har anerkendt skaden, men finder ikke, at det er nødvendigt at sikre, at skaden ikke opstår igen. Der er som nævnt i Østgavlen en revne i muren ved det sted, hvor bjælken er rådnet bort. Denne revne er ikke omtalt specifikt i tilstandsrapporten. Det finder jeg er en mangel, da der må være tale om en K3 skade.
Revnen har været forsøgt tættet ved den jævnlige vedligeholdelse af huset. Det er antagelig derfor at den bygningssagkyndige, der lavede tilstandsrapporten ikke har bemærket den. Men der må på et tidspunkt være trængt vand ind til bjælken, ellers rådner den ikke. Dansk Boligforsikring oplyser at det rådne træ var tørt ved besigtigelsen, så man finder ikke der er grundlag for at foretage andet end at reparere bjælken.

Min påstand er, at selskabet skal anerkende, at det skal sikres at revnen i gavlen lukkes effektivt, så der ikke opstår en ny skade på den reparerede bjælke.

Jeg har besluttet at lade husets ydermure sandblæse og lave en netpudsrenovering, så revnen i østgavlen lukkes effektiv. Der er ikke lavet en specifik beregning på udgiften til netpudsrenoveringen af gavlen alene, da hele huset som nævnt behandles på denne måde."

Dertil har selskabet i brev af 27/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Sagen drejer sig om 3 ud af de 5 anmeldte forhold.

Huset var ved anmeldelsen og under vores besigtigelse under total renovering - se fotos med bilag B. Alle gulve og gulvkonstruktion var fjernet, udgravning under gulve til ny terrændækskonstruktion, lofter var fjernet, indvendig beklædning var nedtaget, skillevægge var fjernet.

Jeg vil nedenfor bruge samme kronologi som klager - selvom den ikke følger den kronologi, der er brugt i vores breve.

Forhold 1 - Bagmur er nedbrudt (punkt 1 i bilag C)

Ved overtagelsen af ejendommen var bagmurerne beklædt med bløde plader, som klager har fjernet i forbindelse med sin renovering af ejendommen. Bagmurene er fra 1915, opstillet i teglsten på højkant, hvilket var helt sædvanlig byggeskik dengang - se besigtigelsesrapporten.

Der er som sådan ikke uenighed om, at bagmurene ikke var skadede på overtagelsestidspunktet, men klager oplyser, at de var i så dårlig stand, at der var risiko for at de ville falde sammen ved ringe berøring, og at de ikke kunne bruges til at gennemføre den planlagte renovering, hvor der skulle opsættes isolering.

Vi har ikke kunne vurdere bagmurenes stand ved overtagelsen, men det er vores opfattelse, at de skader, der er sket, og som kan ses på konsulentens fotos (nedfaldne og løse sten) er sket pga. de nedrivningsarbejder, klager har udført (nedrivning af bløde plader, nedrivning af loft, nedrivning af gulv, nedrivning af skillevægge). Mange ældre huse kan ikke tåle så omfattende renoveringsarbejder, uden behov for reparationer eller yderligere renoveringer af gamle nedslidte konstruktioner.

Vi har ingen grund til tro, at bagmurene - som de stod på overtagelsestidspunktet - skulle have skader eller fremstå i ringere stand, end det kan forventes for tilsvarende konstruktioner fra 1915. Bevisbyrden herfor er klagers.

De skader, der måtte opstå som følge af renoveringen er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, som heller ikke dækker den mer-udgift, der evt. måtte være ved at de underliggende konstruktioner ikke viser sig at være velegnede til at foretage den ønskede eller planlagte renovering. Huset forsikres som det er på overtagelsestidspunktet, og klager har ikke bevist, at der - før renoveringen - var skader på bagmurene.

Forhold 2 - Kælder under bygningen (punkt 3 i bilag C)

Klager har anmeldt at en skillevæg styrtede ned, fordi den hvilede af på en bjælke over en kælder, som viste sig at være under et værelse ved siden af køkkenet. Bjælken var så nedbrudt at væggen måtte fjernes og genopføres på det nye gulv (kælderen er blevet opfyldt/sløjfet). Vi har ikke set skaden, da alt var fjernet og kælderen fyldt op under vores besigtigelse - se besigtigelsesrapporten.

Klager har fremsendt et foto, som skulle vise skaden (vedlagt som bilag D). Vi kan ikke ud fra fotoet se, hvad problemet er, men hvis en skillevæg har ligget af på en nedbrudt bjælke, ville man kunne laske på bjælken fremfor at fjerne den. Det er svært at se, hvorfor skillevæggen skulle falde ned - medmindre man har fjernet bjælken uden at understøtte væggen.

Det er vores opfattelse, at der ingen skader var på overtagelsen, og at forholdet er opstået pga. klagers store renoveringsarbejder. En forstærkning af en nedbrudt bjælke ville under alle omstændigheder koste mindre end 5000 kr, og derfor ligge under forsikringens bagatelgrænse.

Forhold 3 - Sikring af at rådskade i etageadskillelsen ikke opstår igen (punkt 2 i bilag C)

Vi har dækket udgiften til forstærkning af den nedbrudte bjælke i gavlen mod øst i stue/spisestue. Vores kunde har gjort gældende, at vi også skal dække en sikring af, at der ikke i fremtiden sker opfugtning af muren.

Ejendommen er fra 1915, og det er helt normalt at træværket i de bærende konstruktioner over tid vil nedbryde. Det skyldes fugt og kondens pga. ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion (massivt murværk, ingen fugtspærre osv). Ejerskifteforsikringen kan ikke pålægges at ændre ejendommens konstruktioner til nyere, moderne konstruktioner.

I klagen til Nævnet begrundes kravet med en revne, som skulle medføre vandindtrængen. Den revne har vi ikke set eller forholdt os til. Den har ikke været anmeldt, og det er tvivlsomt om lige denne revne skulle være årsag til den nedbrudte bjælke - se konsulentrapporten. Da klager under alle omstændigheder har planlagt at sandblæse ejendommen og pudse det (med net), hvilket klager selv oplyser, vil udbedre alle revner, er der ikke lidt noget tab.

3. Konklusion

Klager har ikke godtgjort at der på overtagelsestidspunktet var skader, og/eller at han har lidt et tab udover hvad vi har dækket."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Mail af 21/1 2015 til selskabet fra klageren hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg har ved min overtagelse af huset - i forbindelse med almindeligt vedligehold af murværket - repareret en revne i gavlen mod øst. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at denne revne kunne give problemer med indtrængende vand. Den rådne bjælke viser imidlertid, at der er trængt vand ind.
At det er en skade, som om burde have været nævnt i tilstandsrapporten, fremgår af, at den angrebne bjælke tidligere er repareret. Skaden burde altså være kendt.

Jeg finder det uforsvarligt blot at skifte bjælken ud, da der så er nærliggende risiko for at skaden vil opstå igen. Det bør sikres, at der ikke igen kan trænge vand ind gennem ydermuren."

Brev af 26/3 2015 til klageren fra selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

"ad bagmur i stueetage

Der er tale om husets oprindelige bagmur fra 1915. Bagmuren er opmuret i teglsten som er stillet på højkant. Du har oplyst, at en del af muren faldt ned i forbindelse med renoveringsarbejder, hvor bl.a. murens pladebeklædning blev nedtaget. Det er oplyst, at en del murbindere er tæret, hvorfor der er dårlig sammenhæng mellem formur og bagmur.

Det er min vurdering, at bagmuren har været med alderssvarende nedslidning, men at der ikke - i forhold til opførelsestidspunktet - er nogen fejl i opbygningen af bagmuren.

Det var i 1915 ikke almindeligt at anvende rustfaste bindere, hvorfor det er normalt at se tærede bindere i gammelt murværk.

Da der er tale om et hus opført i et plan, og da bagmurene på overtagelsestidspunktet fremstod med en pladebeklædning, har der ikke på overtagelsestidspunktet været nærliggende risiko for skade. Skaderne ville med andre ord ikke være opstået, hvis ikke du i forbindelse med renoveringen, havde valgt at fjerne beklædningspladerne.

Da ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i ejendommen således som den er købt, dækkes det anmeldte forhold ikke."

Forsikringsbetingelserne, hvoraf bl.a. fremgår:

"**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 og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…

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.

…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Bagmur

Det fremgår bl.a. af de gengivne forsikringsbetingelser, at dækningen er betinget af, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

I sit brev af 9/4 2015 har klageren anført, at: "Da de gamle bløde plader blev fjernet viste det sig, at bagmurene flere steder var faldet ind i hulrummet mellem bagmuren og ydermuren. Det meste af murene stod dog tilbage… Murbinderne, der skulle holde bagmurene på plads var tæret væk, så der var risiko for, at murene ville falde sammen ved selv en ringe berøring. Bagmurene var opført af sten på højkant, og det var derfor helt afgørende med god støtte via murbindere, - og de var som nævnt tæret væk." Klageren har desuden anført, at man ikke kan påregne, at der var nedbrudte bagmure i bygningen.

Selskabet har anført, at der ikke var mulighed for at vurdere bagmurens tilstand, men at det er selskabets opfattelse, at de skader, der er sket, er sket på grund af de nedrivningsarbejder, som klageren har udført. Om klagerens arbejder ved renoveringen har

selskabet oplyst: "Alle gulve og gulvkonstruktion var fjernet, udgravning under gulve til ny terrændækskonstruktion, lofter var fjernet, indvendig beklædning var nedtaget, skillevægge var fjernet."

I brevet af 26/3 2015 har selskabet endvidere anført, at det i 1915 ikke var almindeligt at benytte rustfaste bindere, og at det er normalt at se tærede bindere i gammelt murværk. Selskabet har i sit brev af 27/4 2015 anført, at det var sædvanlig byggeskik at opstille teglsten på højkant i bagmure fra 1915.

Det er nævnets opfattelse, at binderne i den konkrete bygning ikke er en bygningsdel, der normalt vedligeholdes løbende. På denne baggrund finder nævnet, som sagen foreligger oplyst, at måtte lægge til grund, at det ikke er en fejl ved bygningen, at teglstenene var lagt på højkant, og at binderne ikke er af et rustfast materiale, og at det forhold, at binderne er rustne og tærede, ikke medfører, at bygningen adskiller sig fra andre tilsvarende bygninger fra 1915.

På baggrund af det ovenfor anførte samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet herefter, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bagmuren, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Bjælke ved kælder

Det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at forholdet er dækningsberettigende.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at klageren fjernede bjælken, inden selskabets taksator kunne besigtige den, og at bjælken ikke efterfølgende kunne besigtiges separat.

Ved at skille sig af med bjælken, før selskabets taksator har haft lejlighed til at besigtige forholdet, har klageren bevismæssigt stillet sig i en dårlig position.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved bjælken, der udgjorde en dækningsberettigende skade. Klagerens oplysning om, at taksatoren besigtigede bygningen 3 uger efter anmeldelsen, finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat. Endelig bemærker nævnet, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.1., at der må påregnes nedbrydning af gulvkonstruktionen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Revne i ydermur

Klageren har i sin mail af 21/1 2015 oplyst, at han efter overtagelsen reparerede en revne i gavlen mod øst. I brevet af 9/4 2015 har han oplyst, at han vil foranledige en renovering af hele husets pudsede facade.

På baggrund af det ovenfor anførte finder nævnet, at der, som sagen foreligger oplyst, ikke er grundlag for at antage, at klageren som følge af den anmeldte revne har lidt noget tab, der berettiger ham til erstatning ud over det beløb, som selskabet har anerkendt til forstærkning af den nedbrudte bjælke.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen