Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 90193:

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for skimmelsvamp i tagrum og murbiangreb på facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet og tilstandsrapportens anmærkninger.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1959. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tagets restlevetid:** *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

…
A Beboelse
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1.1 Tagbelægning/rygning
…

K3 Der kunne ses flere tagplader med begyndende delaminering og forvitring i begge tagflader. Overfaldebehandlingen er desuden begyndt af skalle af.
Note: Taget har formentlig udstået sin maksimale levetid. Der er risiko for skader på de underliggende

konstruktioner. Der kunne ikke konstateres vandgennemtrængning og følgeskader på besigtigelsestidspunktet.

…

1.11	Ventilation	K3	Ventilationen i tagrummet er begrænset af efterisolering helt ud i tagfod til berøring med taget. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og nedbrydningsskader i tagkonstruktionen. Der kunne ses spor af periodisk kondensopfugtning på lægterne, men ikke egentlige nedbrydningsskader ved besigtigelsen.

…

2. Ydervægge

2.1	Facader/gavle	K3	Bygningen er opført med murværk helt ned til terræn, og enkelte steder ligger terræn højere end underkant murværk. Der kan ses en del udvaskede fuger langs sokkel som følge af dette. Note: Normalt foreskrives min. 15 cm mellem terræn og murværk. Forholdet kan give anledning til uhensigtsmæssig opfugtning af ydermuren. Da der flere steder i ydermuren er tale om en bærende trækonstruktion som bagmur, vil dette kunne give anledning nedbrydningsskader her.

…

		K1	Der kan ses enkelte steder med lidt udvaskede fuger. Mod syd ses en del reparationer af fuger.

…

B Garage/udhus

…

2. Ydervægge

2.1	Facader/gavle	K1	Der kunne ses lidt udvaskede fuger i murværket.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningerne bærer generelt præg af et efterslæb i vedligeholdelsen. Der må derfor påregnes en del udgifter, hvis normal vedligeholdelsesfrekvens skal opnås. Taget på beboelsesbygningen er udskiftningsmodent, og der vil derfor også være udgifter forbundet med dette."

I klageskemaet af 10/12 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Skadeanmeldelse:

Skimmelsvamp på loft.

Murbier i murværk.

De pågældende forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af forholdene."

Selskabet har i brev af 5/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 14. september 2016:
- Skimmelsvamp (loftrum)
- Murbier (facader)

Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag …

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 13. oktober 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag ... Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 6. december 2016, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger …

Afgørelse er ikke blevet påklaget overfor selskabet, men det vurderes ikke sandsynligt, at en klagebehandling vil kunne føre til et andet resultat.

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

Klagers ejendom er opført i 1959, og er blevet handlet som et dødsbo i 2016.

ad Skimmelsvamp

Der er konstateret hvide svampelignende aftegninger flere steder på lægterne, formentligt skimmelsvamp eller hvid tømrersvamp. Aftegningerne skyldes sandsynligvis, at loftrummet er utilstrækkeligt ventileret, og at taget er nedslidt.

Aftegningerne har ikke et sådant omfang, at de i sig selv kan betegnes som skader. Der er ikke konstateret nedbrudsskader.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at taget tabelmæssigt har en forventet restlevetid på højest 5 år (side 6). Derudover er der følgende relevante anmærkninger:

1.1 Tagbelægning/rygning

K3 Der kunne ses flere tagplader med begyndende delaminering og forvitring i begge tagflader. Overfaldebehandlingen er desuden begyndt af skalle af.
Note: Taget har formentlig udstået sin maksimale levetid. Der er risiko for skader på de underliggende konstruktioner. Der kunne ikke konstateres vandgennemtrængning og følgeskader på besigtigelsestidspunktet

1.11 Ventilation

K3 Ventilationen i tagrummet er begrænset af efterisolering helt ud i tagfod til berøring med taget.
Note: Dette kan medføre kondensafsætning og nedbrydningsskader i tagkonstruktionen. Der kunne ses spor af periodisk kondensopfugtning på lægterne, men ikke egentlige nedbrydningsskader ved besigtigelsen.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold er bekrevet i tilstandsrapporten, således at klager forud for købet af ejendommen har kunnet tage forholdet i betragtning. Det fremgår bl.a. specifikt, at der er spor efter periodisk kondensopfugtning på lægterne.

Hvorvidt der er tale om hvid tømrersvamp eller skimmelsvamp er i sig selv uden betydning. Svampen kan evt. fjernes med et egnet svampemiddel, men den vil komme igen, såfremt de anmærkede forhold ikke udbedres.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret skader, udover hvad der fremgår af tilstandsrapporten.

Ad murbier

Der er konstateret mindre huller i fugerne som kan skyldes murbier. Det er desuden konstateret, at der mangler studsfuger flere steder, og at fugerne generelt fremstår slidte, svarende til husets alder.

2.1 Facader/gavle

K3 Bygningen er opført med murværk helt ned til terræn, og enkelte steder ligger terræn højere end underkant murværk. Der kan ses en del udvaskede fuger langs sokkel som følge af dette.
Note: Normalt foreskrives min. 15 cm mellem terræn og murværk. Forholdet kan give anledning til uhensigtsmæssig opfugtning af ydermuren. Da der flere steder i ydermuren er tale om en bærende trækonstruktion som bagmur, vil dette kunne give anledning nedbrydningsskader her.

K1 Der kan ses enkelte steder med lidt udvaskede fuger. Mod syd ses en del reparationer af fuger.

Det er forventeligt at der skal foretages vedligeholdelse af fuger på et hus fra 1959. Det vurderes at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdende er fyldestgørende. Der er kun murbiangreb i meget begrænset omfang, som er uden betydning for murværkets styrke.

Det anmeldte forhold går ikke ud over hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

3. Konklusion

De anmeldte forhold ses alene at kunne tilskrives sædvenlig nedslidning af husets klimaskærm.

Der er ikke aktuelle skader på huset, udover hvad der ses beskrevet i tilstandsrapporten, og klager har derfor ikke krav på dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 4.1."

Klageren og selskabet er kommet med yderligere bemærkninger i mails af 20/1 2017 og 1/2 2017, og selskabet har fremsendt yderligere fotos til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos fra selskabets besigtigelser den 16/8 2016 og 13/10 2016. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/10 2016 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
1. Skimmelsvamp i loftrum
2. Murbier

Beskrivelse:
1. På loftet ses at lægter flere steder er opfugtet, se fotos
Man ser også at der er steder hvor der er hvide plamager, som kan være skimmel eller hvid tømresvamp.
2. På udvendige facader af murværket ser man at der er en del huller/manglende studsfuger og nedslidning af fuger, foto

Konklusion:
1. Taget er slidt og der er for lidt ventilation i tagrummet.

Da taget er slidt, ses der gennemsivning flere steder enten pga. dårlig tagkit, eller nedbrudte skiferplader.

På loftet ser man at isoleringen næsten alle steder går helt ud til taget.
Samtidig ser man, at der kun er et ventilationsrør i hver ende af gavlene, hvilket vurderes at være utilstrækkeligt. Derfor opstår der periodisk kondensfugt i tagrummet (perioder med sol/høje dagtemperaturer i loftrummet og lave temperaturer om natten).

Ovenstående har medført skjolder og hvide plamager på lægterne, som vurderes at være skimmel eller hvid tømrersvamp. Der ses ikke egentlige skader i form af råd/nedbrud. I sig selv er skimmel/hvid tømrersvamp uden betydning, men på sigt vil der kunne ske skader.

Besigtigelsesnotat

2. Der er tale om at der steder har været terræn der har ligget op mod murværket, især mod vest. Der er en del søm/skrue huller, samt nogle få studsfuger som helt mangler. En del af søm/skrue hullerne har været brugt til b.la. beplantning og anden ophæng. Omkring garagen og hegnsmur har/står der en del beplantning meget tæt på murværket.

Der er foran en del af hullerne hvor man ser spindelvæv, dette er ikke ensbetydende med at der er tale om murbier, men formentligt bare tale om edderkoppespind.

Slidte fuger/manglende studsfuger er uden betydning for styrken i murværket. Nogle steder kunne det næsten se ud til, at man med vilje har udkradset studsfugen - måske for at ventilere hulmuren? Evt. kan man sætte nogle studsfugeventiler i.

Der er ikke tale skader/fejl - murværket trænger bare til vedligehold (dødsbo)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

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:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1959, den 1/7 2016. Den 14/9 2016 anmeldte han angreb af skimmelsvamp på lægter i tagrummet og murbiangreb på facaderne, som han var gjort opmærksom på ved selskabets første besigtigelse den 16/8 2016. Klageren kræver dækning af forholdene og har anført, at de ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet og tilstandsrapportens anmærkninger.

Lægter i tagrum

Af selskabets besigtigelsesrapport fra besigtigelsen den 13/10 2016 fremgår, at taget er slidt, og at der er for lidt ventilation i tagrummet. Der ses gennemsivning flere steder, og den utilstrækkelige ventilation medfører, at der opstår periodisk kondensfugt i tagrummet. Dette har medført skjolder og hvide plamager på lægterne, som vurderes at være skimmel eller hvid tømmersvamp. Der ses ikke egentlige skader i form af råd/nedbrud. I sig selv er skimmelsvamp/hvid tømmersvamp uden betydning, men på sigt vil der kunne ske skader.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang fandt, at der var flere tagplader med begyndende delaminering og forvitring i begge tagflader, og i en note har han anført, at taget formentlig har udstået sin maksimale levetid. Han fandt endvidere, at ventilationen i tagrummet var begrænset af efterisolering helt ud i tagfoden, og han har i en note anført, at der kunne ses spor af periodisk kondensopfugtning på lægterne, men ikke egentlige nedbrydningsskader ved besigtigelsen. Begge forhold gav han karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at forholdene i tagrummet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige har givet den nedslidte tagbelægning og begrænsede ventilation karakteren K3, som beskriver kritiske skader, der risikerer at medføre skader på andre bygningsdele, at de hvide aftegninger på lægterne i form af skimmel/hvid tømmersvamp er en følge af den opfugtning af tagrummet, som er beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke er konstateret nedbrydning af lægterne.

Murbiangreb på facader

Af selskabets besigtigelsesrapport fra besigtigelsen den 13/10 2016 fremgår, at der er en del søm/skruehuller, der har været brugt til blandt andet beplantning og andet ophæng, og at der er nogle få studsfuger, som helt mangler. Der ses spindelvæv foran en del af hullerne. Slidte fuger og manglende studsfuger er uden betydning for styrken i murværket.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at enkelte steder ligger terræn højere end underkant murværk, hvilket kan give anledning til uhensigtsmæssig opfugtning af ydermuren, og der ses en del udvaskede fuger langs sokkel som følge af dette. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3 (kritisk skade). Endvidere har den bygningssag-

kyndige anmærket, at facaderne på beboelsen og garage/udhuset har lidt udvaskede fuger og har givet dette forhold karakteren K1 (mindre alvorlige skader).

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at fugernes tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har blandet andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at murværket er svækket som følge af de konstaterede huller i fugerne, og at tilstandsrapporten har anmærkninger om, at der kan ses en del udvaskede fuger langs sokkel og lidt udvaskede fuger på facaderne, og at klageren dermed er gjort opmærksom på, at fugerne ikke har været vedligeholdt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings