Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92198:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/8 2011 på baggrund af tilstandsrapport af 13/4 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2	
					Total	Kælder
1	**A**	*Beboelse*	*1932*	*2*	*78*	*25*
1	**B**	*Havestue/udestue*	*1983*	*1*	*12*	*0*
2	**C**	*Garage*	*1*	*1*	*15*	*0*

...

A Beboelse

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Pudsede overflader ved tagudhæng har partielle revner. Note: Skaden er af mindre omfang, men indebærer risiko for yderligere skadesudvikling.
	K1	Der er område med porøse fuger på facade mod syd ved sydøstligt hushjørne. Note: Fuger er skadet i mindre omfang.

...

C Garage

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Murværk ved portåbning mod vest har revnedannelse. Note: Betonbjælke er med afskalninger og der ses synligt armeringsjern.

I klageskema af 12/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> En murer, der lavede en reparation i anden anliggende, påpegede det mulige problem ved overligger over karnap, hvor mursten er presset ud. Jeg har fået det besigtiget af en murermester som konstaterede at der måtte være rust i overligger som presser sten ud med risiko for revnedannelser i overliggende murværk samt andre følgeskader.
>
> Jeg anmeldte sagen som jeg efter afslag klagede over til selskabets klageafdeling. De afviste i flere omgange ligeledes men indvilligede i at sende en tekniker ud for at besigtige skaden. De mente ikke der var tale om en skade der ville have betydning for huset.
>
> Dette afviste jeg også og selskabet indvilligede i at sende en murer ud for at tage sten ud for at undersøge forholdet nærmere. Der var tydeligvis rust i begge overliggere og det skulle udbedres.
>
> Selskabet mener der er tale om manglende vedligehold men tilbyder at betale for halvdelen af omkostningerne for at få det udbedret.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg har fra to lokale murere samt den svend, der var udsendt fra selskabets murer, fået bekræftet at det er en skade som vil have betydning for huset. Skaden var tilstede da tilstandsrapporten blev udarbejdet (der var en K3 over rust i overligger i garagen ca. 1½ meter fra karnap). Stenene har på overtagelsestidspunktet ligget over niveau omkring overliggeren.
>
> Selskabet skal dække udbedring af skaden i henhold til bestemmelserne i ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 23/5 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører tæring på en indbygget stålbjælke. Klager har mere end 5 år efter overtagelsen anmeldt, at der er revner i facaden som følge af rust i overliggeren. Selskabet har tilbudt dækning med 50 %.
>
> **2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 8. august 2011.
>
> Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 13. april 2011, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 1. november 2016, at overligger ved garageport og overligger over karnap var angrebet af rust, og at der var revner i facade, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning ved brev af 21. november 2016, med henvisning til at forholdet først anmeldes mere end 5 år efter overtagelsen, og at forholdet må antages at være en følge af husets oprindelige sædvanlige konstruktioner.

Dansk Boligforsikring har besigtiget forholdet d. 2. januar 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E. Dansk Boligforsikring har på baggrund af besigtigelsen vurderet, at der alene ville være behov for almindeligt vedligehold, og rådgivet om, at klager selv måtte bekoste en nærmere undersøgelse, med henblik på evt. at undersøge stålbjælkens tilstand, bilag F.

Efter en længere korrespondance med klager, har selskabet ladet en murer undersøge muren nærmere, og den pågældende har på den baggrund udarbejdet et tilbud på udbedring af beskadiget murværk, rustbehandling af overligger, samt evt. montering af ny dobbelt facadeoverligger over eksisterende overligger.

Dansk Boligforsikring har tilbudt at dække det tilbudte arbejde med 50 %, svarende til kr. 12.375 inkl. moms.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1932, og de omhandlede konstruktioner er husets oprindelige.

Der er ikke konstateret fejl i konstruktionerne. Det var i 1932 normalt at indbygge ikke rustbeskyttet jern i murværk, og efter 85 år er det forventeligt, at der vil være korrosion i stålet, som kan medføre revner i det omkringliggende murværk.

Det vurderes, at der tidligere er foretaget reparationer af murværket, og der er ingen synlige tegn på, at stålbjælken skulle være svækket. Klager har ikke selv ønsket at lade forholdet undersøge nærmere, og klager har ikke sandsynliggjort, at stålbjælken skulle være nævneværdigt svækket, eller at der på overtagelsestidspunktet i august 2011 skulle have været nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afholdt udgifterne til et destruktivt indgreb, og har tilbudt at dække forholdet med 50 % af murerens pris, som vedrører reparation af muren, og forstærkning med en ekstra overligger, hvis dette skønnes nødvendigt.

Selvom der ikke iht. det indhentede tilbud sker en egentlig udskiftning af ståldrageren, er det selskabets opfattelse, at arbejdet alligevel indebærer en sådan forbedring, at en dækning med 50 % af udgiften vil være rimelig. Dette under hensyn til, at der planlægges udført en forstærkning med en ny dobbelt muroverligger, og at klager ikke i de 5 år, der er gået siden overtagelsen, har vedligeholdt på konstruktionerne.

Hvis det mod forventning skulle vise sig, at den tilbudte udbedring ikke er mulig, har Dansk Boligforsikring tilbudt at dække udgiften til en udskiftning af jerndrageren dog med en aldersnedskrivning iht. forsikringsbetingelserne. Det er i den forbindelse selskabets opfattelse, at en ikke rustbeskyttet ståldrager, som er indbygget i facaden, vil være forringet med mere end 30 % som følge af slid og ælde, efter 85 år.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- klager ikke har påvist fejl ved husets oprindelige konstruktioner,
- klager ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet har været nærliggende risiko for skade,
- klager ikke i sin ejertid har afholdt udgifter til vedligehold af de anmeldte konstruktioner,
- udbedring iht. det fremlagte tilbud vil medføre en forbedring og forstærkning af bygningen, i forhold til de oprindelige konstruktioner,
- den tilbudte dækning må anses at modsvare klagers økonomiske tab,
- selskabet har anerkendt at dække udgiften til en udskiftning af ståldrageren, hvis dette skulle vise sig nødvendigt,
- at det skaderamtes værdi er nedsat med mere end 30 %, som følge af slid og ælde."

Klageren har i brev af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens forløb er som beskrevet af Dansk Boligforsikring. Jeg har kun bemærkning til påstanden om at 'klager ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelses tidspunktet har været nærliggende risiko for skade' ikke er korrekt. Jeg har haft kontakt til 2 murere som uafhængigt af hinanden har bekræftet at det vil udvikle sig hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Jeg må derfor opretholde mit krav om fuld dækning jf. policens punkt 3 med følgende kommentarer:

Dansk Boligforsikring er enig med mig i, at det skal udbedres men påstår det er almindelig vedligehold. Jeg påstår at det er en skade der var tilstede og synlig på det tidspunkt da vi overtog huset og at der er nærliggende risiko for skader på bygningen.

I tilstands rapporten er der angivet en K3 for et lignende forhold i garagen: 'murværk ved portåbning mod vest har revnedannelse. Note: Betonbjælke er med afskalninger og der ses synligt armeringsjern'. Den pågældende overligger over karnap er kun ca. 1 meter fra garagen og der har været synlig udbuling af murværk omkring overligger over karnap."

Selskabet har i brev af 23/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser som noget nyt, at det er hans opfattelse, at der er tale om et forhold, der har været synligt tilstede på overtagelsestidspunktet, dvs. i august 2011.

Hvis klagers bemærkninger skal forstås således, at klager har haft kendskab til skaderne på murværket siden overtagelsen i 2011, vil der være indtrådt forældelse af kravet allerede i 2014.

Det anmeldte forhold består alene i sædvanlig nedslidning af en ikke rustbeskyttet muroverligger, og klager (eller klagers murere) har ikke påvist fejl ved konstruktionerne set i forhold til udførelsestidspunktet.

Hvis en bygningsdels funktion ophører som følge af udløb af levetid, kan det aldrig betragtes som særligt omfattende vedligehold at udskifte den pågældende bygningsdel. Hvis et tag er nedslidt, er det ikke særligt omfattende vedligehold at udskifte taget. Om der er tale om særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, er således ikke en økonomisk vurdering.

Det må lægges til grund, at muroverliggeren er husets oprindelige fra 1932, og at værdien af muroverliggeren er forringet med mere end 30 %, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3. Der kan henvises til Ankenævnets kendelse i ANK 69.760."

Nævnet har modtaget fotos af klagerens hus og andre bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor. Selskabet har i mail af 17/2 2017 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har drøftet din sag med [taksator], som besigtigede jeres hus d. 2. januar 2017 …
…
Omkring karnappen er konstateret en ret kraftig udbuling i murværket på begge sider af zinkafdækningen over karnappen. Det ses at zinkinddækningen på et tidspunkt er blevet forhøjet, og antagelsen er, at der tidligere er blevet foretaget en reparation af overliggeren, som efterfølgende er blevet afdækket med zink. Der ses jernstumper som stikker ud af muren, og der er ikke tvivl om, at det er tæret jern der har forårsaget udbulingen.

Zinken er fuget, og efterfuget (formentligt flere gange), men pga. udbulingen er den ikke tæt i siderne. Problemet er størst på venstre side af karnappen (set udefra). Højre side er repareret og her vurderes udbulingen at have været der i mange år.

Der ses ingen sætningsrevner i det overliggende murværk, og [taksator] mener derfor ikke, at der er grund til at være bekymret for styrken i konstruktionen. Antagelsen er, at der ligger noget gammelt jern, som ikke er blevet afdækket af zinken, og som derfor er forsat med at korrodere. Det er dog ikke muligt at sige noget mere præcist, uden at der bliver hugget væk. Det er tydeligt at der tidligere er repareret, og formentligt er det kun nogle murstensskaller, der er muret fast.

[Taksator] anbefaler at der hugges ud, hvor muren buler mest på venstre side af karnappen. Herefter kan man bortskære/afrense jernet, og evt. behandle med rustbeskyttelse før der mures til igen. Endelig skal zinken bankes på plads og fuges. Det må antages at en murer kan udføre reparationen på en enkelt arbejdsdag."

Af murermesters tilbud af 20/11 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

"Tilbuddet indeholder følgende:

- Demontering af murværk omkring karnap overligger
- Rust behandling af jern drager
- Montering af ny dobbelt facade overligger eller mure over eksisterende overligger
- Murerarbejder over ny overligger
- Materialer

- Arbejdsløn
- Pris ekskl. moms 19.800 kr."

Selskabet har i mail af 21/11 2017 til klageren bl.a. anført:

> "Det jeg kan fortælle dig er, at mureren kunne konstatere, at udbulingen i murværket skyldes rust i flangerne på bærejernet. Det er jo ikke nogen stor overraskelse, men vi var lidt usikre på, om der evt. kunne være andet jern i muren, men det var der ikke.
>
> Mureren vurderer ikke at bærejernet er svækket, så det vil være nødvendigt at udskifte. Det er meget typisk at det er de vandrette flanger der ruster mest, da de ligger længst fremme i murværket. Det er selvfølge også rust på den lodrette del, men ingen tegn på gennemtæring, eller svækkelse.
>
> Det bedste bud herfra er at der også tidligere har været problemer med murværket over vinduet, da jernet ligger ret langt fremme i muren. Den zinkinddækning der sidder over karnappen er formentligt ikke original, så det er meget tænkeligt at den er opsat af samme årsag. Det burde så betyde, at murværket bagved har været bedre beskyttet, og vi forventer derfor at den del af overliggeren, der ligger inde bag zinken vil være mindre rusten, end den del der udenfor.
>
> Murerens forslag var, at man nedtog zinkinddækningen og fik lukket muren op i hele jernets længde. Hvis jernet i øvrigt ikke er væsentligt svækket, ville han rustbehandle og mure til igen. Dette arbejde har han lovet os en pris på.
>
> Normalt dækker ejerskifteforsikringen ikke en sådan rustbehandling, da det jo reelt er vedligeholdelsesarbejde. Det er helt sædvanligt at der med tiden kommer rust i en sådan ældre jernbjælke, da det tidligere ikke var almindeligt at rustbeskytte.
>
> Af hensyn til at vi forhåbentligt kan finde en mindelig løsning på sagen, ville jeg dog gerne tilbyde dig, at dække 50 % af udgiften til det af mureren foreslåede arbejde. Viser det sig så - mod forventning - at jernbjælken er væsentligt svækket, så den skal skiftes, vil der være grundlag for fuld dækning, dog med aldersnedskrivning iht. forsikringens tabeller i bilag A."

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.07 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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
…
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.
…
5. Erstatningsberegning
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygnings- lovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 1/11 2017, at overliggeren over karnappen på hans hus var angrebet af rust, og at der er kommet revner i facaden. Han ønsker, at selskabet dække udbedring af skaden.

Selskabet har tilbudt at dække forholdet med 50 % af murermesters tilbud på "reparation af muren og forstærkning med en ekstra overligger, hvis dette skønnes nødvendigt" med henvisning til, at selv om der "ikke sker en egentlig udskiftning af ståldrageren, er det selskabets opfattelse, at arbejdet alligevel indebærer en sådan forbedring, at en dækning med 50 % af udgiften vil være rimelig. Dette under hensyn til, at der planlægges udført en forstærkning med en ny dobbelt muroverligger, og at klager ikke i de 5 år, der er gået siden overtagelsen, har vedligeholdt på konstruktionerne".

Selskabet har også anført, at "Hvis det mod forventning skulle vise sig, at den tilbudte udbedring ikke er mulig, har Dansk Boligforsikring tilbudt at dække udgiften til en udskiftning af jerndrageren dog med en aldersnedskrivning iht. forsikringsbetingelserne. Det er i den forbindelse selskabets opfattelse, at en ikke rustbeskyttet ståldrager, som er indbygget i facaden, vil være forringet med mere end 30 % som følge af slid og ælde efter 85 år".

Af murermesters tilbud af 20/11 2017 fremgår det, at tilbuddet blandt andet omfatter "Demontering af murværk omkring karnap overligger", "Rust behandling af jern drager", "Montering af ny dobbelt facade overligger eller mure over eksisterende overligger", og "Murerarbejder over ny overligger", samt at murermesterens tilbud er 19.800 kr. uden moms.

Nævnet bemærker, at selskabet i mail af 17/2 2017 til klageren har oplyst, at "der tidligere er blevet foretaget en reparation af overliggeren, som efterfølgende er blevet afdækket med zink", og "Antagelsen er, at der ligger noget gammelt jern, som ikke er blevet afdækket af zinken, og som derfor er forsat med at korrodere". På grundlag heraf – og efter en gennemgang af sagen – finder nævnet, at skaden på muren skyldes, at overliggeren har rustet som følge af utæthed i zinkafdækningen, og at utætheden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder herefter, at det er en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, at overliggeren ikke har været afdækket tilstrækkeligt til at beskytte den mod vandindtrængning og rustdannelse, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden på muren og risikoen for yderligere skadeudvikling nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har i sag 84180 udtalt, at "Ejendommen er fra 1935, og nævnet lægger til grund, at der er tale om de oprindelige vinduesoverliggere. Efter det oplyste finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at gøre værdiforringelse gældende vedrørende de to anerkendte overliggere. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet som sket har nedsat erstatningen med 50 %, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.20". I sagen var der tale om, at vinduesoverliggerne blev udskiftet med nye vinduesoverliggere.

Af murens tilbud fremgår det, at der sker "Montering af ny dobbelt facade overligger eller mure over eksisterende overligger".

På den baggrund og efter en samlet vurdering finder nævnet, at den tilbudte reparation medfører en sådan forbedring af konstruktionen, at nævnet ikke kan kritisere, at selskabet med hjemmel i forsikringsbetingelserne pkt. 5.3 om nedskrivning pga. alder alene vil dække halvdelen af udgiften til murermesterens reparation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at dobbeltskifteoverligger typisk anvendes som en yderligere forstærkning over dør- og vinduesåbninger, og at karnappen ikke i forvejen var udstyret med dobbeltskifteoverligger.

10. 92198

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand