

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101714:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 24/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Sætningsskade i nordvendte gavl der går fra sokkel til tagryg, og det har desuden bevirket at tagryggen er faldet sammen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de overholder deres fulde ansvar - Udbedring af gavl og tag."

Selskabet har den 13/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revnedannelse på den nordvendte gavl, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 31. maj 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 22. marts 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 21. juni 2023 anmelder klager en sætningsskade på den nordlige gavl. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 6. juli 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 19. juni 2023 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser, som videresendes til DBF's interne klageafdeling, som den 21. september 2023 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af gavl og tag.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. maj 2019 var forhold ved gavl og tag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1962 opført i hårdtbrændte teglsten.

Ved DBF's besigtigelse ses revnedannelser i den nordvendte gavl. Flere teglsten ses med fine revner i overfladen.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, som er udarbejdet for mere end 5 år siden, at der er revnedannelser i murværk boligen rundt, bl.a. ved den nordvendte gavl. Det fremgår herudover i noten, at der er fine revner i facadestenenes overflader, hvilket vurderes at være uden betydning for stenenes funktion.

Når anmærkningen nævner revnedannelser i murværk, må dette forstås som mursten og fuger. DBF er enig med klager i, at noten alene vedrører overfladerevner i murstenene, men selve anmærkningen må tolkes som at omfatte murværket i sin helhed.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Klager mener, at revnen har bevirket, at tagryggen er faldet sammen. DBF er ikke enig med klager i dette. Ved DBF's besigtigelse ses en mindre nedbøjning på op til 1,5 cm. på rygningen over garagen (foto 5). Der ses ingen revner i bagmuren i loftsrummet, og konsulenten vurderer, at der er tale om en naturlig, alderssvarende nedbøjning, som den bærende rem har fået over tid. Nedbøjningen kan have haft indvirkning på bevægelserne i murværket.

DBF gør gældende, at klager ikke har påvist, at de konstaterede revner går ud over, hvad man må forvente at skulle udbedre i ældre murværk. Der er således ikke tale om forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klager har heller ikke påvist, at nedbøjningen på garagens rygning adskiller sig nævneværdigt fra andre bygninger af tilsvarende alder, eller at den i øvrigt har medført eller vil medføre skader på bygningen.

DBF gør herudover gældende, at revnedannelserne er anmærket i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, idet klager ikke har påvist, at revnen medfører risiko for svigt eller skader på andre bygningsdele. Klager har heller ikke påvist, at udbedringen – som ifølge DBF's konsulent består i partiel udfræsning af fuger og ilægning af nye mørtelfuger – går ud over, hvad klager må have forventet at skulle udbedre på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Her er et citat fra Dansk Boligforsikring advokat som jeg gerne vil kommentere på med (RØD skrift)

'Jeg har gennemgået jeres sag, men jeg må fastholde, at de anmeldte revner på nordvendte gavlmur er anmærket i tilstandsrapporten, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet. Af tilstandsrapporten fremgår:

Jeg er enig med dig i, at noten alene vedrører revnerne i de hårdtbrændte sten, men selve anmærkningen vedrører "revnedannelser i murværk", hvilket kun kan forstås som revner, der er opstået i murværket (ikke kun mursten). Ved murværk forstås en opmuret mur, dvs. mursten og fuger.'

Revnerne er af sådan en karakter, at de burde havde været en K3 Se venligst vedhæftet foto.

'Revnerne i den nordvendte gavl er udtrykkeligt beskrevet, så I har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet. Forholdet kan ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og revnerne er derfor undtaget fra dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.'

Revnerne er netop ikke beskrevet som noget der har betydning for bygningen – det er simpelthen ikke en korrekt beskrivelse – jeg henholder mig igen til medsendte foto af gavlen.

'Du har anført, at der efter din mening er tale om sætningsrevner, som skulle have været anmærket med karakteren K3. Det er besigtigelseskonsulenten ikke enig i. Det er korrekt, at der også er mindre revner i soklen, men hvis revnerne skulle være opstået som følge af sætninger i fundamentet, ville han forvente også at se revner i bagmuren, som står på samme fundament.'

Problemet er bare – at besigtigelseskonsulenten IKKE kunne komme til at besigtige bagmuren i garagen der støder op til den nordvendte gavl – da der var fyldt op i garagen med byggemateriale, så det er direkte usandt at konsulenten har set bagmuren.

'Bagmuren fremstår intakt, og det er derfor besigtigelseskonsulentens vurdering, at revnerne mere sandsynligt er følger af mindre bevægelser i tagkonstruktionen, som er blevet overført til formuren via udhængsbrædderne.'

Ifølge mine oplysninger fra div. murer jeg har spurgt – kan der sagtens være sætningsskader på facaden uden at det er gået ud over bagmuren, det ses i øvrigt ofte, og her taler vi om murer med

mange års erfaring – og det skal set i lyset af at den besigtigelseskonsulent jeg havde på besøg var meget ung, og derfor ikke kunne have den erfaring Dansk Boligforsikring Advokat giver udtryk for.

'Jeg er i øvrigt ikke enig med dig i, at det vil have væsentlig betydning, om revnerne er følger af sætninger i fundamentet.

Hvis der er tale om, at fundamentet har sat sig, vil der være tale om gamle revner, da langt de største sætningerne opstår umiddelbart efter opførelsen. Efter 60 år kan man tillade sig at forudsætte, at huset har konsolideret sig og, at eventuelle restsætninger vil være minimale. Karaktererne K2 og K3 gives alene, hvis der vurderes at være risiko for, at forholdet vil udvikle sig og medføre svigt i konstruktionen.'

Igen må jeg bare henvise til de medsendte billeder, disse revner er blevet overset af den person der har lavet tilstandsrapporten – ligesom personen overså råddenskab i vinduesparti mod øst.

'Revnerne har ikke konstruktiv betydning for bygningen, som de fremstår i dag.'

Det mener jeg ikke, at Dansk Boligforsikring Advokat kan give en faglig vurdering, ligesom jeg ikke mener at deres besigtigelseskonsulent entydig kan beslutte at det sådan det er.

Der skal en andenhånds vurdering af den nordvendte gavl – ellers er det jo kun Dansk Boligforsikring vurdering der kommer til udtryk i sådanne en sag, og der har ikke været andre ind over end Dansk Boligforsikring.

'På de medsendte billeder ses både revnedannelsen i de hårdtbrændte facadesten som beskrives i tilstandsrapporten, og den faktiske sætningsskade som IKKE er beskrevet i tilstandsrapporten – Hvis Dansk Boligforsikring som har så mange års erfaring ikke vil stå ved deres ansvar i denne oplagte sag vedr. en sætningsskade – så ved jeg ikke hvor min retssikkerhed er forsvundet hen.'

Selskabet har i brev af 26/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 8. juli 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

For god ordens skyld skal det oplyses, at besigtigelseskonsulenten blev uddannet som tømrer i 2006, har arbejdet som tømrer i 11 år og herefter som byggeleder i 5 år.

Klager gør gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er klagers bevisbyrde, at dette er tilfældet. Klager har ikke fremlagt sagkyndig udtalelse eller andet, som understøtter, at forholdet på overtagelsestidspunktet skulle være værre end beskrevet i tilstandsrapporten, og at udbedringen skulle være mere omfattende, end man må forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Bagmuren er besigtiget i tagrummet.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev modtaget i nævnet den 13/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager giver modsvar til ... svar markeret med kursiv i rød skrift.

'Klagers høringssvar af 8. juli 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse. For god ordens skyld skal det oplyses, at besigtigelseskonsulenten blev uddannet som tømrer i 2006, har arbejdet som tømrer i 11 år og herefter som byggeleder i 5 år.'

- For god orden og retfærdighedsvis skyld mener forsikringstager, at der burde være en professionel/sagkyndig der giver sit syn på den nordvendte gavl - nemlig en uddannet murer, og ikke en uddannet tømrer - Det drejer sig om en muret gavl.

- Og da det kun er Dansk boligforsikring der har set på den nordvendte gavl, får vi kun sagen set fra deres side og synspunkt...

- Som forsikringstagen vil jeg gerne have en uvildig professionel murer til at besigtige gavlen.

(Havde i forbindelse med at jeg var ved at få lagt fjernvarme ind, en mure med over 40 års erfaring i murerfaget til at bore hul i soklen til fjernvarmen).

Jeg viste ham revnerne i den nordvendte gavl, og spurgt hvad han mente, at denne revne skyldes - han svarede med det samme - det der er en sætningsskade - da den går fra sokkel og hele vejen op til tagryggen er jeg ikke i tvivl.

'Klager gør gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er klagers bevisbyrde, at dette er tilfældet.'

Kan ikke se, at det er hvordan det kan blive min bevisbyrde at retfærdiggøre en mangelfuld tilstandsrapport fra Dansk Boligforsikring - men det kunne vi nemt komme ud over ved at en uvildig besigtiger muren - men det er ikke sket - det er kun Dansk Boligforsikring vurdering af den nordvendte gavl der kommer til udtryk i denne sag, altså sagen ses kun fra den ene side, og det mener jeg ikke giver det reel og retfærdige billede af en sag - at den kun bliver belyst fra den ene part i sagen.

'Klager har ikke fremlagt sagkyndig udtalelse eller andet, som understøtter, at forholdet på overtagestidspunktet skulle være værre end beskrevet i tilstandsrapporten, og at udbedringen skulle være mere omfattende, end man må forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.'

Anmærkningen i den nordvendte siger intet om en revne der går fra sokkel til tagskæg (se tidligere medsendte billeder, og læs tilstandsrapporten).

Det er efter min overbevisning ikke skrevet noget som helst om, at der skulle være en revne i gavlen fra sokkel til tagryg (kun nogle små revner i de hårdt brændte sten som ikke har nogen betydning) det er det jeg læser ud af tilstandsrapporten.

- Jeg er i derfor i min gode ret til at betvivle, at det er en mangelfuld tilstandsrapport, og det er noget der er blevet overset af vedkommen som har udført tilstandsrapporten, og som forsikringstager går jeg ud fra, at det der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er jeg dækket ind under, så bevisbyrden kan jeg ikke se vedkommer mig."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge**2.1 Facader/gavle****K1**

Der er revnedannelser i murværk boligen rundt bl.a. ved nordvendte gavl.

Note: Der er fine revner i facadestenenes overflader. Forholdet vurderes uden betydning for stenenes funktion og skyldes formentlig fejl ved brændingen.

Af selskabets besigtigelsesnotat fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsagen til revnerne i murværket må tilskrives bevægelser ovenfra. Der er ingen revner i fundament, hvorfor revnerne ikke kan tilskrives sætninger i heri.

Taget og murværket fra husets opførelse 1962 er udført efter sædvanlig byggeskik for tiden.

Revnerne har været til stede på overtagelsen, og vurderes anført i TR. pkt. 2.1.

Såfremt det er stenene BS har anmærket (som FT henviser til), kan revnerne ikke have været til stede grundet deres synlighed i forhold til de fine revner i stenene.

Taget er med en naturlig alderssvarende nedbøjning over garagen, da den bærende rem har fået nedbøjning over tid. Denne nedbøjning har forplantet sig til hele tagfladen over garagen, og kan have haft indvirkning på bevægelserne i murværket.

[Besigtigelseskonsulent] oplyser til FT:

At der i TR står beskrevet pkt. 2.1, at der er revnedannelser i murværk boligen rundt, bl.a. ved nordvendte gavl.

FT oplyser:

At han læser anmærkning som revner i sten og ikke i fugerne. (henført til note)

...

Udbedring og økonomi

Udfræsning af fuger

Ilægning af nye mørtelfuger

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

5-10.000."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" 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

Dansk Boligforsikring

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 ufyldstgørende, 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forevist fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 med murværk af hårdtbrændte teglsten.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udbedring af en sætningsskade i ejendommens nordvendte gavl, der går fra sokkel til tag og en nedbøjning af tagryggen. Klageren har under henvisning til medsendte fotos anført, at revnedannelsen burde have fået karakteren K3, at den har karakter af en egentlig sætningsrevne, og at revnedannelsen er årsag til skaden på tagryggen, der er ved at falde sammen.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har henvist til, at klageren har anmeldt forholdet mere end 4 år efter, at han overtog ejendommen, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revnedannelser i murværk boligen rundt, bl.a. ved den nordvendte gavl. Den anmeldte revnedannelse fortsætter ikke ned i fundamentet. Hvad angår nedbøjningen af taget har selskabet anført, at der ved selskabets besigtigelse sås en mindre nedbøjning på op til 1,5 cm. på

rygningen over garagen. Der sås ingen revner i bagmuren i loftsrummet, og konsulenten vurderede, at der var tale om en naturlig, alderssvarende nedbøjning, som den bærende rem har fået over tid. Nedbøjningen kunne have haft indvirkning på bevægelserne i murværket. Selskabet finder, at klageren ikke har bevist, at de revnedannelserne i gavlen går ud over det anmærkede i tilstandsrapporten, eller at nedbøjningen på garagens rygning adskiller sig nævneværdigt fra andre bygninger af tilsvarende alder, eller at den i øvrigt har medført eller vil medføre skader på bygningen.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlen eller tagrygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnedannelsen i gavlen ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet har herunder lagt vægt på, at det reparationsomfang, som selskabet har anført i besigtigelsesrapporten ikke ses at gå væsentligt ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at nedbøjningen af rygningen, efter udbedring af revnen i gavlen, har andet end æstetisk eller arkitektonisk karakter, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. pkt. 4.2.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

101714

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings