

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 102033:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 25/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Afvist grundet, at der står revner i sokkel ved køb af hus og en enkelt k3. Da vi er ved at få udbedret de revner og k3 - stopper mureren arbejdet, da han siger konstruktionen af soklen er forkert. Den er helt porøs, og står i vand da den ganske enkelt ikke er opført efter normer og regler. Vi havde en taksator ude fra deres side af, der også nævnte for mig at det var galt. Forsikringen nægter at sende mig rapporten. Taksatoren lovede at han ville notere det i rapporten så der ikke var noget at 'rafle' om. Vi har skrevet frem og tilbage i 2 snart tre år, hvor efter jeg nu er henvist til jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det er ikke noget med mislighold. Vi var klar over k3 og revner derfor satte vi også i gang med det samme med udbedringen. Jeg fik et tilbud fra en murer den gang, på 97.000.00kr for at banke soklen ned og lave en ny."

Selskabet har den 26/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner i sokkelpuds, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er anmærket i tilstandsrapporten, og at udbedring af mindre revner hører under almindelig vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. januar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. september 2020.

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

Den 24. august 2021 anmelder klager bl.a. revner i soklen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Det oplyses i skadeanmeldelsen, at forholdet er konstateret den 1. januar 2021.

Klager oplyser dog, at der 'det sidste stykke tid' er begyndt at komme mange flere revner i huset, og at betonpuds er begyndt at skalle af.

Den 25. august 2021 afviser DBF dækning, da det er noteret i tilstandsrapporten, at der er revner og løs puds i både fundament og facade.

Der går herefter mere end to år, før klager den 7. september 2023 genanmelder forholdet – denne gang med oplysning om, at soklen er porøs, og at der kan stå vand på toppen af soklen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

DBF afviser forholdet igen, men da klager kommer med indsigelser, sendes sagen til besigtigelse hos en ekstern konsulent fra [rådgivende ingeniør], som besigtiger ejendommen den 27. september 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 25. november 2023 fastholder DBF, at der ikke kan meddeles dækning.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 20. december 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag F**.

Der går herefter 7 måneder, før klager indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers krav er ikke beskrevet i klagen til ankenævnet, men det lægges til grund, at klager ønsker dækning for nedbankning af sokkelpuds og udførelse af ny sokkel.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2021 var forhold ved soklen, 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 opført i 2009. Husets sokkel er udført som letklinkerblokke med puds.

Ved DBF's besigtigelse ses hårfine revner på ejendommens sokkel hele vejen rundt om huset. Ved bankeprøver konstateres områder med lokalt manglende vedhæftning på puds.

Det er sædvanligt, at der opstår lodrette svindrevner i en pudset sokkel af letklinkerblokke. Disse revner opstår pga. svind i forbindelse med pudsens afhærdning og har normalt ingen konstruktiv betydning. Revnerne skal dog selvfølgelig udbedres, hvis de udvikler sig til områder med løst puds.

Det er derfor DBF's opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det er herudover anmærket i tilstandsrapporten, som er udarbejdet for nu 4 år siden, at der generelt er stedvis mindre revner i sokkel/sokkelpuds (litra A, pkt. 4.2). Det er også anmærket, at der er revnedannelse i facadepuds ved sokkel mod syd og øst (litra A, pkt. 2.1).

Der ses ingen skader ud over, hvad klager allerede er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, og forholdet kan ikke siges at være klart forkert beskrevet. Forholdet er derfor også af den grund ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager mener, at revnerne skyldes en fejlkonstruktion, som DBF er forpligtet til at dække. Udbedringen består i at nedbanke soklen og genopbygge den på ny.

DBF er enig med klager i, at soklen vil opfuges yderligere de steder, hvor facaderne er pudset i ét med soklen. Disse steder ses der også revner nederst i facadepudsen (også anmærket i tilstandsrapporten).

Det forhold, at der visse steder kommer mere vandpåvirkning på sokkel og facade, medfører ikke, at forholdet omkring soklen kan siges at være klart forkert beskrevet. Klager har ikke godtgjort, at soklen kræver udbedring, som går ud over, hvad klager må forvente på baggrund af husets konstruktion og anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Udbedring af revnerne må i øvrigt anses for at være almindeligt vedligeholdelse af huset, som nu er 15 år gammelt. Dette dækkes ikke, jf. pkt. 4.6 i forsikringsbetingelserne.

Forældelse

Klager anmelder revnerne første gang den 24. august 2021 men oplyser i skadeanmeldelsen, at forholdet er konstateret den 1. januar 2021 (ved klagers overtagelse af ejendommen).

Det er DBF's opfattelse, at forholdet er forældet, da der på tidspunktet for klagers indbringelse af sagen for ankenævnet er gået mere end 3 år fra kendskabtidspunktet. Der henvises til forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. § 2, stk. 1."

Selskabet har i meddelelse af 17/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt et tilbud på den udbedring, som han ønsker foretaget. Tilbuddet giver ikke anledning til flere bemærkninger fra DBF's side. Sagen kan forelægges for nævnet."

Ankenævnet for Forsikring

4.

102033

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 7/9 2023 fremgår bl.a.:

"Der havde været nogle små revner flere steder i soklen. Ikke noget der blev tænkt over. Da vi købte huset, blev det købt med en K3 i soklen. Den skulle vi have lavet, og da muren gik i gang, opdagede han at resten af soklen var meget porøs, grundet at den måde huset er bygget på, kan der stå vand på toppen af soklen."

Af den rådgivende ingeniørs besigtigelsesnotat af 27/9 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Revnedannelser på sokkel og manglende vedhæftning på sokkelpuds

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udsving i fugt og temperatur.

Ejendommens sokkel er fra opførelsestidspunktet i 2009 (14 år). Soklen er udført som letklinkerblokke med puds. Soklens konstruktionsprincipper adskiller sig ikke fra lignende ejendomme.

Det er vores vurdering at revnedannelser og manglende vedhæftning i soklen er et resultat af udsving i fugt og temperatur. Svindrevner er normalt forventelige qua årstidsbestemte fugt og temperaturbetingede bevægelser, og man må således forvente løbende vedligeholdelse heraf. Pudslaget slides naturligt over tid og det må forventes at der kan forekomme revner og nedbrud. Pudse sokler skal derfor løbende vedligeholdes for ikke at disse revner og nedbrud udvikler sig.

Der kan på besigtigelsestidspunktet konstateres hårfine revner på ejendommens sokkel hele vejen rundt om huset. Ved bankeprøver kan det endvidere konstateres at der er områder med lokalt manglende vedhæftning på pudset.

På baggrund af anmeldelsestidspunktet kan det ikke konkluderes om revnerne har været til stede på overtagelsestidspunktet. Soklen er malerbehandlet under tidligere ejer, dog kan det ikke fastlægges hvornår denne har fundet sted i relation til overtagelsen og om revnerne dermed har været maskerede.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er revner i pudsen på facadevæggene også, disse skønnes at være forårsaget af udførelsesfejl i soklen som hindrer afvanding af facaden. Der er dog taget forbehold for skader på facaden i politen og disse er derfor ikke behandlet i nærværende rapport.

Udførelsesfejlen bevirker også at soklen udsættes for mere fugt end den ellers ville da facadevand vil løbe herpå.

...

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport pkt. 4 beskriver skader på sokkel, herunder stedvise mindre revner."

Af skadesanmeldelse af 24/8 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

fredag, 1 januar 2021

Hvordan blev skaden opdaget

Vi var informeret om at der var en sætningsskade, som også er en K3, som står i salgsrapporten. Det sidste stykke tid, er der begyndt og komme mange flere revner i huset, og betonpuds er begyndt og skalle af. det lyder som om, huset giver sig hele tiden."

Af tilstandsrapport af 2/9 2020 fremgår bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Der er enkelte mindre revner i facadepuds ved sokkel / nederste del mod syd, samt lidt afskallet puds. Ligeledes lidt revnedannelse ved sokkel på facade mod øst.

Note: Skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion, men der må forventes behov for løbende reparation.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K2 Der er lidt løs / revnet sokkelpuds på hjørne under stuevinduesparti mod syd / syd-øst.

Note: Der skønnes at være risiko for at skaden vil udvikle sig.

K1 Generelt er der stedvis mindre revner i sokkel / sokkelpuds."

Af police af 3/11 2020 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

...

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens udvendig facadeisolering samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1 + side 17 pkt. 2."

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, deformation, 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.

...

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."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 28/8 2023 på oppudsning af sokkel til 116.875 kr.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 2009. Husets sokkel er udført som letklinkerblokke med puds. Klageren anmeldte den 24/8 2021, at der var begyndt at komme flere revner i huset, og at betonpuds var begyndt at skalle af. Klageren anmeldte den 7/9 2023, at soklen var meget porøs, og at der kunne stå vand på toppen af soklen på grund af den måde huset er bygget på. Selskabets rådgivende ingeniør besigtigede ejendommen den 27/9 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning og har fremlagt et tilbud på 116.875 kr. for oppudsning af sokkel.

Klageren har anført, at konstruktionen af soklen ifølge klagerens murer er forkert og ikke opført efter relevante normer og regler. Soklen er porøs og står i vand. Der er ikke tale om misligholdelse.

Selskabet har anført, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at soklen kræver udbedring, som går ud over, hvad klageren må forvente på baggrund af husets konstruktion og anmærkningerne i tilstandsrapporten. Det forhold, at der visse steder kommer mere vandpåvirkning på sokkel og facade, medfører ikke, at

forholdet omkring soklen kan siges at være klart forkert beskrevet. Udbedring af revnerne må anses for at være almindelig vedligeholdelse af huset.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "revnedannelser og manglende vedhæftning i soklen er et resultat af udsving i fugt og temperatur. Svindrevner er normalt forventelige qua årstidsbestemte fugt og temperaturbetingede bevægelser, og man må således forvente løbende vedligeholdelse heraf. Pudslaget slides naturligt over tid og det må forventes at der kan forekomme revner og nedbrud. Pudse sokler skal derfor løbende vedligeholdes for ikke at disse revner og nedbrud udvikler sig. Der kan på besigtigelsestidspunktet konstateres hårfine revner på ejendommens sokkel hele vejen rundt om huset. Ved bankeprøver kan det endvidere konstateres at der er områder med lokalt manglende vedhæftning på pudset ... Der er revner i pudsen på facadevæggene også, disse skønnes at være forårsaget af udførelsesfejl i soklen som hindrer afvanding af facaden. Der er dog taget forbehold for skader på facaden i policen og disse er derfor ikke behandlet i nærværende rapport. Udførelsesfejlen bevirker også at soklen udsættes for mere fugt end den ellers ville da facadevand vil løbe herpå".

Det fremgår af tilstandsrapporten punkt 2.1 (facader/gavle) med vurderingen K1 [mindre alvorlige skader], at "der er enkelte mindre revner i facadepuds ved sokkel / nederste del mod syd, samt lidt afskallet puds. Ligeledes lidt revnedannelse ved sokkel på facade mod øst. Note: Skaderne skønnes uden betydning for konstruktionens funktion, men der må forventes behov for løbende reparation. Det fremgår af punkt 4.2 (sokkel) med vurderingen K2 (alvorlige skader), at "der er lidt løs / revnet sokkelpuds på hjørne under stuevinduesparti mod syd / sydøst. Note: Der skønnes at være risiko for at skaden vil udvikle sig" og med vurderingen K1, at "Generelt er der stedvis mindre revner i sokkel / sokkelpuds".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, 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 bemærker indledningsvist, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved soklen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at der ifølge selskabets rådgivende ingeniør er tale om svindrevner, der er normalt forventelige qua årstidsbestemte fugt og temperaturbetingede bevægelser, som man må forvente at skulle vedligeholde løbende. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at ejendommen nu er 15 år gammel. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med K1 anmærkning fremgår, at "Generelt er der stedvis mindre revner i sokkel / sokkelpuds", med K2 anmærkning fremgår, at "der er lidt løs / revnet sokkelpuds på hjørne under stuevinduesparti mod syd / sydøst. Note:

Ankenævnet for Forsikring

9.

102033

Der skønnes at være risiko for at skaden vil udvikle sig", og at klageren ikke har bevist, at forholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Nævnet har ikke fundet anledning til at afgøre, om klagerens krav måtte være forældet forud for klagerens indbringelse af sagen for nævnet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck