853/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.554:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt indvendig sætningsrevne i en mur.

Selskabet har som begrundelse for at afvise at yde forsikringsdækning bl.a. henvist til, at der er tale om en almindelig bevægelsesrevne uden konstruktiv betydning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1959. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/7 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**3. Yder- og indervægge**

3.1 Facader/gavle		
	…	
	K1	Revne i facademur ved s/ø hjørne"

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

> "Efter hjemkomst fra ferie opdager vi at der er kommet en revne indvendig lige på den anden side af den udvendige revne, som vi var klar over var der, men den var også blevet større, derfor tror vi at den også var der før, men bare blevet skjult af tapetet, tror revnen er kommet efter tilbygning af 1 sal, samt nyt stort vindues parti.
>
> Vedlægger den gamle tilstandsrapport, som der ikke er nogen anmærkning vedr. revnen, og det ser mærkelig ud, da som de har skrevet fra Dansk Boligforsikring at man nok skulle regne med revner i så et gammel hus.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Erstatning for de to revner i væggen, mener der er blevet skjult oplysninger vedr. revnen indvendig."

Ved skrivelse af 28/1 2010 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold under den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunder anmelder 3 år efter overtagelsen, at den revne, som er anmærket i tilstandsrapporten med en K1, nu er 'slået igennem' på den indvendige side (se billeder).

Der er tale om en bevægelsesrevne i huset, der ingen konstruktiv betydning har.

Det er uvist, hvornår revnen er opstået, men det er sikkert, at den har været der i noget tid, måske også i den tidligere ejers ejertid. Den har været repareret - både udvendigt og formentlig også indvendigt - flere gange.

Revnen kan være opstået som følge af den beplantning, der er rundt om huset. Beplantning direkte op af murværket kan give skader på murværket. Også større træer kan give bevægelser i murværket fordi rodnettet ændrer på fugtforholdene i jorden. Tilstedeværelsen af store træer kan medføre revnedannelser i murværk, men når evt. større træer fældes kan dette også i årene efter medføre nye revner eller bevægelser i gamle træer, fordi rodnettet over årene dør og ændrer fugtbalancen i jorden igen. Som bilag … fremlægges luftfotos af klagers ejendom fra www.arealinfo.dk fra hhv. 2004 og 2008. Som det fremgår stod der i 2004 nogle store træer ud for det sydøstlige hjørne af ejendommen. I 2008 er disse træer væk. Det kan medføre bevægelser i jordforholdene og kan være årsagen til at gamle bevægelsesrevner åbner sig igen eller nye opstår.

Ombygninger på førstesalen kan også have medført bevægelser, der kan have forårsaget revnen i muren.

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke være sikker på, hvorfor revnen oprindeligt er opstået og hvornår, men det er vores opfattelse at revnen en helt almindelig bevægelsesrevne uden konstruktiv betydning. Der er intet usædvanligt i, at der over tid opstår bevægelsesrevner i en ejendom fra 1959.

Revnen skal vedligeholdes ved omfugning, når den åbner sig, for at sikre, at der ikke sker vandindtrængen og frostsprængninger. Revnen er anmærket med en K1 i tilstandsrapporten, og det forhold, at den åbner sig og skal vedligeholdes 3 år efter overtagelsen henhører under ejers almindelige vedligeholdelsespligt og kan ikke henføres under ejerskifteforsikringen.

Klager har indsendt til ankenævnet en kopi af den tidligere tilstandsrapport og henvist til side 3, punkt 3. Der er *ingen* anmærkninger af relevans for sagen på side 3, punkt 3. Her fremgår tydeligt, at der ingen anmærkninger er til Yder- og indervægge. På side 4 punkt 3.1 er en K2 anmærkning med noten '*Gennemgående revne i fuld højde ved garagemur mod have'.* Klager bedes venligst oplyse, om det er denne anmærkning som han mener, har betydning for sagen. I så fald bedes klager redegøre nærmere for sit synspunkt, da denne anmærkning er lavet på Bygning B, som er udhuset, og ikke på beboelsesbygningen (Bygning A).

Selskabet vil være indstillet på at genoptage sagsbehandlingen, såfremt forholdet udvikler sig og vores kunde kan sandsynliggøre, at revnen ikke blot er en almindelig bevægelsesrevne men skyldes et forhold eller har en betydning, der kan henføres under ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion

Det er klagerne, der skal sandsynliggøre, at der er et forhold, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klagerne har ikke sandsynliggjort, at der er tale om andet end en sædvanlig bevægelsesrevne uden konstruktiv betydning. Klagerne har ikke sandsynliggjort, at anmærkningen af revnen i tilstandsrapporten, der blev udfærdiget og lå til grund for selskabets tegning af policen, skulle være klart forkert beskrevet. Løbende vedligeholdelse af almindelige bevægelsesrevner er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor ikke tages til følge."

Klageren har i skrivelse af 8/2 2010 hertil bl.a. anført:

"Svar vedr. den tilstandsrapport fra den tidlige ejer, hvor der henvises til side 3 punkt 3, er det min overbevisning at den også ville have været der dengang, og på svaret om det er den på side 4 punkt 3.1, så er det over i garagen, så den har ikke noget med denne sag at gøre.

Ser det som meget usandsynlig at en revne der skulle have noget med jordforholdende at gøre, skulle få en revne til at opstå oppe fra huset og ikke nede fra soklen af, det ligner helt klart en revne der er opstået som følge af det tryk der er opstået, ved opførelse af tagetagen, henviser til jeres egen konklusion på side 2 af jeres brev, hvor I skriver at ombygningen på førstesalen kan også have medført bevægelser, der kan have forårsaget revnen i muren, derfor mener jeg også at den er dækket af forsikringen."

Ved skrivelse af 12/2 2010 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Uanset hvad årsagen til revnens (gen-)opståen er, så har revnen ingen konstruktiv betydning. Vores kunde har ikke - mod besigtigelseskonsulentens vurdering - sandsynliggjort, at der er tale om et forhold af konstruktiv betydning, der ligger ude over en husejers almindelige vedligeholdelsespligt."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 1/10 2009 fremgår bl.a.:

"Revner på det sydøstlige hjørne og så på sydsiden. Vi har et meget stort vinduesparti på 3,5 meter med 3 vinduer og en dør. Revnen starter i grunden midt i det store parti, og så render den op. Den kører faktisk lige i skiftet ved siden af vindueshullet, og render så op i taget.

Revnen/sætningen er anmærket med en K1 i TR, og TR er fra 2006. De har overtaget den 1. oktober 2006, så de har alligevel boet i huset i ca. 4 år.

Kunden er bekymret fordi, revnen kom indvendig. Revnen er fuldstændig magen til indvendig, som den er udvendig. Der er ingen revner eller sætninger på gavlen, som kunne give tegn på, at gavlen står og sætter sig.

Når der sker bevægelser, vil revner altid opstå omkring vinduerne, hvor konstruktionen er svagest. Her er vinduespartiet stort, så der er ikke noget mærkeligt i, at det er her revnen kommer.

Revnen er ikke ny. Der er repareret flere gange i de fuger, så det er ikke noget, der pludselig er kommet. Indvendig har man nok ikke kunnet se det på samme måde, fordi der har været tapet m.m. hen over. Men lige pludselig er der en bevægelse i det, og så trækker det tapetet fra. Men sådan som jeg ser det på tapetet, så ser det også ud som om, at der har været repareret i det.

De har noget vildvin, efeu stor stedsegrøn stående op af muren. En rigtig stor og gammel een som står direkte op ad huset. Den kan teoretisk set være med til at påføre ejendommen den der lille sætning/ bevægelsesrevne. Der har stået nogle store træer i haven, som kunderne siger, er væltet i forbindelse med den store storm, de havde herover. Store træer tæt på huset kan skabe revner i murværk. Fældning af dem kan også bevægelser i murværket, og gamle revner kan slå sig igen.

Jeg har sagt til ham, at den revne er en bevægelsesrevne, og den kommer han aldrig af med, og at det er noget, som skal vedligeholdes. Jeg har foreslået ham, at næste gang han reparerer den, kradser han fugerne ud, og ligger et stykke tenderstål i. Så jeg har sagt, at det nok er noget, som han skal leve med, det er desværre almindelig vedligeholdelse, og han må sige til sig selv, at det er noget, som jeg engang imellem skal gøre, og sådan er det."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er det med karakteren K1 anført, at der er revnedannelser på ydersiden af ydermuren svarende til, hvor der nu er opstået en revnedannelse på den indvendige side. Efter det oplyste er der tale om en almindelig bevægelsesrevne, der ikke er usædvanlig i huse som klagerens. Selv om bemærkningen i tilstandsrapporten ikke angiver, at der også indvendigt vil kunne opstå revner, finder nævnet, at dette forhold ikke går ud over, hvad en køber må forvente.

Herefter, og da nævnet har bemærket, at selskabet er indstillet på at genoptage sagsbehandlingen, såfremt klageren sandsynliggør, at der ikke blot er tale om en almindelig bevægelsesrevne,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen