861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 78.164:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af sætningsskader/revnedannelser i murværk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerens krav er forældet, og at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 16/11 2004.

Klageren har i klagebrev af 27/3 2010 til nævnet anført:

> "I murværket på vores hus er der under fire vinduer konstateret sætningsskader/revnedannelse i murværket. Vi har en ejerskifteforsikring hos Alm.Brand, hvoraf det i standardbetingelser pkt. 9 fremgår *at:*
>
> *'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader …….. ved skade forstås brud, lækage, deformering,svækkelse, revnedannelser …….. der nedsætter bygningens værdi.... I forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand"*
>
> Der er ingen tvivl om, at de synlige revner nedsætter husets værdi - og ikke kan forventes i et tilsvarende vedligeholdt hus. Specielt i en salgssituation vil revnerne have en negativ indflydelse, ligesom revnerne alt andet lige er en svækkelse af murværket. Vi er derfor uforstående overfor Alm. Brands afvisning af skaden, som primært bliver begrundet med, at revner af

denne størrelse og karakter ingen byggeteknisk betydning har, og ikke opfylder policens vilkår for nævneværdig skade som nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi.
Dette er vi naturligvis meget uforstående overfor da revnerne har en negativ værdi for os - og vi netop har tegnet en forsikring for at være dækket mod sådanne skader. Derudover nævner Alm. Brand, at det ikke er godtgjort, at revnerne var til stede ved overtagelsen - en sådan begrundelse er vi ligeledes uforstående overfor. Vi har netop tegnet en ejerskifteforsikring for skjulte fejl og mangler ved huset - der er ikke forhold ved huset som indikerer at skaden er opstået efter overtagelsen."

Selskabet har besvaret klagen ved brev af 27/5 2010 til nævnet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde ringer til os den 14. april 2005 og anmelder flere forhold, herunder revner i murværk. På baggrund af anmeldelsen besigtiger skadekonsulent T.N. ejendommen den 4. maj 2005.

Den 2. juni 2005 sender skadekonsulenten et brev til vores kunde, hvori han afviser dækning for løst rulleskifte ved garage, løse mursten ved skorsten, ulovlig el, rådskader samt sætningsskader og anerkender dækning for løse fuger og sten/manglende afdækning og løse fuger og sten ved havemur. Sætningsskaderne afvises, fordi der ikke ved besigtigelsen sås tegn på sådanne.

Den 21. juni 2006 modtager vi faktura for reparation af løse fuger.

Vores kunde kontakter os den 28. august 2007 og anmelder, at der er sætninger på ejendommen. Vi sender samme dag et brev til vores kunde, hvori vi beder om nogle nærmere oplysninger for at kunne tage stilling til sagen.

Den 6. september 2007 modtager vi en anmeldelse fra vores kunde, hvoraf det fremgår, at der flere steder er sætningsskader ved vinduerne.

Vi sender herefter sagen til besigtigelse hos skadekonsulent T.N.

Skadekonsulenten sender et brev til vores kunde den 10. december 2007, hvori han afviser dækning for det anmeldte forhold. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at ejendommen var blevet filset, og der sås små svind/bevægelsesrevner. Der var ikke tegn på sætninger.

Herefter klagede vores kunde i brev af marts 2010 til Ankenævnet.
…
Argumentation
Vores kundes ejendom er opført i 1974. Ifølge tilstandsrapportens oplysninger, er ejendommen opført i tegl/kalksandsten, hvilket bekræftes af de vedlagte fotos.

Vi har afvist dækning for det indklagede forhold den 10. december 2007. Herefter har vi ikke hørt noget til sagen, før denne indbringes for nævnet den 27. marts 2010. Med henvisning til disse datoer er det vores vurdering, at sagen er forældet, da der er gået mere end 2 år plus løbende år fra afvisningen, og afvisningen er sket før de nye regler om forældelse er trådt i kraft. De nye forældelsesregler og overgangsreglerne kommer således ikke i anvendelse.

Vi mener således, at sagen bør afvises allerede fordi der er indtrådt forældelse.

Vi beder endvidere nævnet bemærke, at vi ikke har modtaget klager over afgørelserne. Der er alene sket skadeanmeldelse af to omgange vedrørende sætninger. Vi har således ikke haft klagesagsbehandlet sætningsskaderne i Alm. Brand.

Såfremt nævnet måtte lægge til grund, at sagen ikke er forældet, vil vi her nærmere redegøre for, hvorfor det indklagede forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Ejendommens murværk er besigtiget i henholdsvis 2005 og 2007. I den mellemliggende periode har vores kunde filset ejendommen. De fotos som fremlægges for nævnet er fra før filsning af ejendommen. Disse fotos viser, at der ikke er tegn på sætninger.

I tilstandsrapporten er der oplyst om en revne i fundament ved overgang til læmur under punkt 1.2. Forholdet har fået karakteren K1.

Vores skadekonsulent har ikke konstateret hverken vertikale forskydninger eller nævneværdige revnedannelser i sokkelen, hverken ved besigtigelsen i 2005 eller i 2007. Der sås heller ikke tegn på svigt i funderingens bæreevne

Der sås små bevægelsesrevner/svindrevner i pudsen i nogle af brystningerne under vinduerne. Disse er imidlertid normalt forekommende i filsede facader af kalksandsten og udgør ikke en nærliggende risiko for skade.

Vores kunde har efterfølgende haft anmeldt en skade vedrørende skimmelsvamp under gulve. I forbindelse hermed har skadekonsulent H.G. foretaget en fugtmåling af blandt andet væggen i børneværelset. Der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold. Dette tyder således på, at der ikke trænger fugt ind via revnerne.

Det er vores vurdering, at der ikke er tale om sætningsskader på ejendommen. På baggrund af revnernes udseende, er det vores vurdering, at der er tale om sædvanligt forekommende svind og bevægelsesrevner, som erfaringsmæssigt opstår i kalksandsten. At revnerne er mere synlige nu, skyldes at vores kunde efter overtagelsen har filset facaderne.

Vi henviser til støtte for ovenstående til kendelse 73.449, hvori selskabet fik medhold i, at revner i tyndpuds i kalksandsten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi dette er sædvanligt forekommende for materialet.

Der er ved besigtigelserne ikke set tegn på sætningsrevner, hvorfor vi fortsat fastholder, at der er tale om normale svind- og bevægelsesrevner. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at ejendommen sætter sig og heller ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til et tilsvarende intakt hus af samme alder og byggemetode.

Konklusion
Vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, fordi skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9, ikke er opfyldt, samt med henvisning til at der er indtrådt forældelse.

Vi afventer således nævnets stillingtagen, og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt nævnet måtte ønske dette."

Herefter har klageren i brev af 21/6 2010 til nævnet anført:

"Jeg har følgende bemærkninger:

- Alm Brand henviser til en skadesanmeldelse fra 2005. Jeg ved ikke hvorfor Alm Brand tager denne anmeldelse ind i sagen - da denne intet har at gøre med den anmeldelse jeg klager over. (tre første afsnit under sagsfremstilling)
- På side 2, afsnit 2, linie 1 under 'ejerskifteforsikringen' bekræfter Alm. Brand at de dækker revnedannelser. Den aktuelle klage vedrører revnedannelser/sætningsskader i murværket. Revnerne har en karakter der alt andet lige giver huset en værdiforringelse - og revnerne er udtryk for en svaghed i murværket.
- Afsnit - 'argumentation' - en mindre ting - huset er fra 1966 og ikke 1974, som nævnt i Alm. Brands brev. Alm. Brand argumenterer for at sagen bør afvises med henvisning til forældelse. Dette er jeg naturligvis uforstående overfor da klagen er fremsat mens forsikringen fortsat er gyldig (5 års ejerskifteforsikring med udløb 1. april 2010). For mig har det været vigtigt at få klagen frem før forsikringen udløb - en prioritering i en travl hverdag.
- Alm Brand nævner, at de ikke har modtaget klage over afgørelsen. Dette er der gjort mundtligt til skadekonsulent T.N. - som nævnte, at næste skridt ville være en anke, hvis jeg ikke var indforstået med afgørelsen.
- Side 2, 2. sidste afsnit - der henvises til fotos før filsning af ejendommen. Jeg kender ikke de fotos. Der er ingen teknisk sammenhæng mellem det at filse en ejendom - og de aktuelle revner. En ejendom fra 1966 må kunne forventes at kunne blive filset uden at slå revner. Igen, de to anmeldelser fra h.h.v. 2005 og 2007 har intet med hinanden at gøre jf. indledning.
- Side 2 sidste afsnit - de aktuelle revner har intet med den nævnte revne i fundamentet fra tilstandsrapporten.
- Side 3, 2. afsnit der nævnes bevægelsesrevner under vinduerne - jeg vil ikke kalde disse for små. Det er således disse revner det hele drejer sig om - og som nævnt et udtryk for en svaghed i murværket.
- Side 3, 3. afsnit - sagen uvedkommende. Alm Brand's anbefaling var i øvrigt at få foretaget nogle boringer under gulvene i huset for at bekræfte ikke bekræfte fugtproblemer."

Hertil har selskabet i brev af 12/7 2010 til nævnet bemærket:

"Vi har inddraget anmeldelsen fra 2005, fordi der i forbindelse med denne er vurderet revnedannelser på ejendommen. Vores skadekonsulent så i forbindelse med besigtigelse på baggrund af denne anmeldelse ingen tegn på sætningsdannelser på ejendommen. Vi mener, at det er relevant at se på tidligere anmeldte forhold vedrørende revnedannelse i sammenhæng med det nu indklagede forhold, fordi man herved kan konstatere, at der ikke er sket en sådan udvikling i revnerne på ejendommen, at der kan siges at være tale om sætningsrevner.

Punktet i forsikringsbetingelserne vedrørende 'revnedannelser' skal læses i et samlet hele med den øvrige del af skadebegrebet. Det er korrekt, at vi dækker revnedannelser, men kun såfremt revnedannelserne udgør en skade eller nærliggende risiko for skade og går udover hvad man sædvanligvis kan forvente på en ejendom af samme alder og byggemåde. I vores kundes sag er der tale om sædvanligt forekommende svind- og bevægelsesrevner. Sådanne revner er sædvanligt forekommende på ejendomme af samme alder og byggemåde som vores kundes ejendom. Revnerne nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 er opfyldt.

Ifølge vores kundes tilstandsrapport er ejendommen opført i 1966. Vores kunde anfører endvidere selv i brevet af 21. juni 2010, at en ejendom fra 1966 må kunne forventes at blive filset uden at slå revner. Vi mener derfor fortsat, at ejendommen skal vurderes ud fra en sammenligning med en tilsvarende ejendom opført i 1966.

Vedrørende forældelse så er det afgørende ikke om klagen er fremsat i forsikringstiden, men derimod om denne er fremsat indenfor forældelsesfristen i forsikringsaftaleloven. Vores anbringende om forældelse går således ikke på, hvorvidt der er klaget i forsikringstiden, men derimod på at sagen er forældet i henhold til forsikringsaftalelovens forældelsesregler på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet.

Vores kunde oplyser, at han har klaget mundtligt til skadekonsulent T.N. Vi har ingen system mæssige registreringer på, at der skulle være indgået en mundtlig klage. Det er sædvanlig praksis, at der bliver foretaget notering i vores skadesystem, såfremt der indgår en mundtlig klage. Dette ses ikke at være sket. Vi finder det således ikke påvist, at der skulle være indgået en klage, som kunne have suspenderet forældelsen.

De omtalte fotos er fremsendt til nævnet.

Vedrørende revnen nævnt i tilstandsrapporten så oplyser vores kunde, at denne intet har med de aktuelle revnedannelser at gøre. Vi har ikke nævnt, at der skulle være årsagssammenhæng. Vi har blot bemærket, at der er en enkelt oplysning i tilstandsrapporten om revnedannelse.

Vores skadekonsulent omtaler de indklagede revnedannelser som mindre/små svind- og bevægelsesrevner. Vi har ikke modtaget dokumentation, der påviser at dette ikke skulle være korrekt. Det er således fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om en svaghed i murværket, men derimod om sædvanligt forekommende svind- og bevægelsesrevner.

Vi mener netop, at den foretagne fugtmåling underbygger, at revnerne ikke giver nærliggende risiko for skade, da der ikke kunne konstateres tegn på, at der trænger fugt ind via revnerne.

På baggrund af ovenstående fastholder vi fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, fordi vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen, samt med henvisning til at der er indtrådt forældelse.

Vi afventer nævnets stillingtagen."

Efterfølgende er klageren kommet med afsluttende bemærkninger i brev af 26/7 2010 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets standpunkt, hvorefter klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, herunder at der er tale om sætningsskade. Allerede derfor kan nævnet - på det foreliggende grundlag - ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende sætningsskader/revnedannelser i murværk.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen