Ankenævnet for Forsikring

910/13

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 83.031:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin far over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der ikke på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skade. Selskabet har desuden henvist til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren og en kollega med overtagelse den 1/7 2010. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/1 2010. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et flerfamiliehus (dobbelthus i 2 etager) med et beboelsesareal på 150 m². Ejendommen er efter det oplyste opført i 1935. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	1. Fundamenter/sokler		

1.2 Sokkel	K1	Enkelte revner bl.a. mod vejen i sokkel.

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Nogle porøse fuger og enkelte defekter på facaderne som enkelte mursten med revner m.v. Note: Det er vigtigt, at afskallede mursten og defekte fuger udbedres, således facaderne er tætte.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Af klagerens skadeanmeldelse af 31/8 2011 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato):
18/8-2011
...
Hvordan blev skaden opdaget:
Efter demontering af plader på væg i kælderrum samt inddækning omkring vinduer, for efterfølgende at pudse væggene op og isolere på ny.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Lodret rør imellem vinduerne, der holder overliggerne for etagerne ovenover, er meget rusten. Ligeledes er pladen i bunden som røret står på, og i toppen hvor en plade holder overliggerne meget rustne. Røret er fyldt op med beton indvendigt.
Se evt. vedlagte billedmateriale i pdf."

Selskabet overgav sagen til en besigtigelseskonsulent, som besigtigede forholdet den 14/9 2011. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport, hvoraf fremgår:

"Bungalow 1935. 2 plans med høj kælder. Dobbelt hus. Ser ud som om man på et tidspunkt har sat en ekstra etage på.
Stand; middel
FT og rådgiver var tilstede.

Anmelder; vindues overlægger samt hjørnesøjle i vindue, kælderplan.

Kælder med tørhed over middel set med beliggenheden.
Det anmeldte er den jernsøjle som står i hjørnet og forbinder de 2 vindues overlæggere (jerndrager) i hjørne ud mod vej og indkørsel. Søjlen er bærende for ejendommens hjørne, vi har lignende søjle i stueplan og 1 sal, visuelt vurderet ud fra konstruktion.

Søjle står helt ude i hjørnet, det er et kraftigt damprør som er fyldt op med beton. Røret er ud mod vejen er inddækket i træplade ingen anden form for beskyttelse.
Det rust som ses på overlægger, er for mig at se kun overflade rust, og som forventelig set med alder. Jernrør i sådan en konstruktion vil ruste (ikke korrosionsbeskyttet) - det er samme billede vi ser med vinduesoverlæggere - dem ser vi masser af. Over tid pga. fugt og kondens vil de ruste (forventeligt). Jeg kan ikke vurdere styrken, men der er ikke noget, der tyder på risiko for svigt. Røret er jo også fyldt op med beton I

Normal konstruktion og forventelig / alder på konstruktion.
FT har lavede en midlertidig afstivning af søjlen.
En eventuel rep ville være at forstærke den eksisterende søjle på samme måde som den midlertidig afstivning er foretaget."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 11/1 2012. Afvisningen blev begrundet med, at forholdet ikke opfyldte forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Klagerens far sendte den 30/5 2012 en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Da min søn, ... som er den ene ejer af ... i ..., er bortrejst en stor del af året har jeg lovet at være ham behjælpelig med kommunikationen vedr den anmeldte skade.
Jeg ved ikke lige hvorfor din konsulent udelukkende har set på 'hjørnerøret'? Konsulenten oplyser at der ikke ses skader? Soklen i kælder er frilagt og herved fremgår det klart, at soklen er 'knækket' ca to meter på begge sider af hjørnet, og der herved er opstået en revne grundet at soklen er sunket. Det fremgår ligeledes tydeligt at der er opstået revner på de udvendige røde facadesten. Ligeledes er der begyndende sætningsskade i vindueshjørnet i stueetagen. Jeg vedhæfter nogle billeder som belyser skaden. Jeg ser frem til at høre dine kommentarer på denne mail."

Af selskabets brev af 4/6 2012 til klagerens far fremgår bl.a.:

"Baggrunden for at vores konsulent udelukkende har set på hjørnestolpen er, at det er den der er anmeldt som skade, og ikke andet.
Vi besigtiger alene det der anmeldes, desuden var forsikringstager ... [klagerens kollega] og dennes rådgiver med ved besigtigelsen, og her blev ikke andre forhold anmeldt eller nævnt.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 9, under punkt 1.2, fundamenter/sokler anmærket med karakteren K1 (mindre alvorlige skader) anført, at:

Enkelte revner bl. a. mod vejen i sokkel.

Endvidere er der i tilstandsrapporten på side 9, under punkt 3.1, facader/gavle anmærket med karakteren K1 (mindre alvorlige skader) anført, at:

Nogle porøse fuger og enkelte defekter på facaderne som enkelte mursten med revner m.v.
Note: det er vigtigt, at afskallede mursten og defekte fuger udbedres, således facaderne er tætte.

Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, undtagelse 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.

Da forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, er det derfor ikke dækket af Ejerskifteforsikringen idet denne ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Det fremgår af billederne, at der også tidligere har været revner i fuger, som er udbedret.
Af de billeder vores konsulent har taget af facaderne viser ikke revner i fugerne, men disse kan godt være opstået senere, da vores konsulent besigtigede ejendommen den 14. september 2011, og min afgørelse er dateret den 11. januar 2012.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 11. januar 2010, hvilket er mere end 2 år siden, og forhold der er anmærket i denne kan godt have udviklet sig siden udarbejdelsen, såfremt der ikke er foretaget noget for at udbedre de anmærkede forhold.

Som nævnt i min afgørelse af 11. januar 2012, er den anvendte konstruktion almindelig på udførelsestidspunktet. Den måde hjørnet er udført, giver stor belastning på hjørnesøjlen. Derfor er det ikke ualmindeligt, at se ejendomme med denne konstruktion, med der med tiden kan opstå skader når der kommer rust i den bærende søjle. Dette er ikke ualmindeligt med en jernkonstruktion der er udført i 1935 (næsten 80 år).
De den anmeldte skade anses derfor almindelig for denne konstruktion, og derved ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores konsulent har ikke konstateret nogen aktuelle skader ved besigtigelsen, og har også vurderet, at der ikke er risiko for skader.

Jeg må derfor fastholde min tidligere afgørelse af 11. januar 2012."

Klagerens far sendte endnu en mail til selskabet den 9/6 2012. Af denne mail fremgår:

"Da det jo tilsyneladende er Jeres konsulentpraksis at lægge afgørende vægt på husejerens ordvalg ved anmeldelse, og ikke konsulentens erfaring ved gennemgang af skade er vi så vel nødt til at have konsulentbesøg endnu en gang for at tage stilling til revner i sokkel og revner i murhjørne samt 'sunken' vindueskarm på 1.sal.
I dit svar skriver du at der er konstateret porøse fuger og enkelte defekter. Dette er katalogiseret som en K1 karakter. En K1 karakter som beskrivelse af en afknækket, sunken hjørnesokkel kan vel kun betegnes som en klart forkert beskrivelse af tilstanden. Hører gerne fra dig om du foranlediger endnu et konsulentbesøg, eller du fastholder afvisning."

Selskabet besvarede henvendelsen ved brev af 5/7 2012 til klageren. Af dette brev fremgår:

"Jeg forstår klagen således, at I ikke mener, at besigtigelseskonsulenten i tilstrækkelig grad har forholdt sig revnerne i murmærket, navnlig på brystningsmuren på vestsiden (mod ...).

Jeg har forelagt jeres klage for besigtigelseskonsulenten, som også tidligere har haft lejlighed til at gennemgå det fremsendte billedmateriale.

Besigtigelseskonsulenten oplyser uddybende, at han ikke mener, at der er nogen sammenhæng mellem tæringen i hjørnestolpen (røret) og revnen i brøstningsmuren. Hvis hjørnestolpen var svækket i en sådan grad, at dette var årsagen til sætningerne ville vægten i første omgang forplante sig til vinduespartiet, og typisk resultere i, at vinduerne ikke ville kunne åbnes (evt. også revner i vinduesglas). Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret skævheder

eller nedbøjninger omkring vinduet, som indikerer svækkelser af betydning i det bærende jernrør.

Røret er som bekendt fyldt op med beton, hvorfor det ikke er sandsynligt, at de konstaterede tæringer har medført nogen væsentlig svækkelse af konstruktionen.

Revnerne i sig selv vurderes ikke at være usædvanlige for et hus fra 1935. Der er ikke noget der tyder på at forholdet ikke skulle være tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Det ses at fugerne tidligere har været repareret, og bevægelser i bygningen som følge af trafik, temperaturforandringer m.m. vil typisk medføre revnedannelser de steder hvor murværket er svagest.

På baggrund af min gennemgang af sagen, fastholder jeg den tidligere fremsendte afgørelse. Jeg lægger til grund, at ejendommens konstruktioner er lovlige og sædvanlige for opførelsestidspunktet. Det forhold, at der er konstateret tæringer i det bærende damprør, skyldes alene sædvanlig slid og ælde. Sådanne forhold, der alene skyldes bygningsdelens sædvanlige nedslidning, dækkes kun hvis der på overtagelsestidspunktet (1. juli 2010) har været aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6. Det finder jeg ikke er sandsynliggjort.

Dansk Boligforsikring dækker derfor ikke det anmeldte forhold."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerens far den 6/8 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Min søn ... ejer en ejendom, ... sammen med en kollega. Men da han sejler har jeg lovet at hjælpe med sagen.
Der er klaget over revner og sætningsskader i hushjørne. Boligforsikring har besigtiget skaden men anerkender ikke årsagen til problemet. Delvis fordi vi som lægmænd i første omgang ikke påpegede alle problemer. Senere afslår selskabet at forholde sig til det påpegede.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet anerkender at der var en skjult skade: Sokkel revnet og synker med skade på overliggende hjørne til følge, og at denne skade er erstatningsberettiget."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 29/8 2012 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

I forbindelse med en renovering har klager blotlagt de indvendige konstruktioner og fundet, at jernsøjlen imellem vinduerne (hjørnet) er rusten.

Konstruktionen er fuldstændig sædvanlig for udførelsestidspunktet (1935). Jernsøjlen er rustet i overfladen, men vi har ikke vurderet, at der er risiko for brud/kollaps - se besigtigelsesrapporten. Det bemærkes, at søjlen er fyldt med beton

Vi har ikke fundet skader eller tegn på skader som følge af at jernsøjlen er begyndt at ruste.

Den konstaterede revne i brøstningsmuren vurderes uden sammenhæng med tæringen i hjørnestolpen. Revner i en ejendom fra 1935 er ikke usædvanlige, og skyldes typisk bevægelser i bygningen (trafik, temperaturforskelle m.m.)

Der ses ingen skævheder eller nedbøjninger eller revner omkring vinduerne, der kan indikere svigt i hjørnestolpens bæreevne (hjørnestolpen bærer vinduesoverliggerne hvorfor evt. sætninger ville forplante sig omkring vinduet).

Hjørnesøjlens tilstand skyldes almindelig slid og ælde, og da der ikke var risiko for brud på overtagelsestidspunktet - og i øvrigt fortsat ikke er det - er skadebegrebet ikke opfyldt.

Overfladerusten på hjørnesøjlen på vores kundes ejendom rækker ikke udover, hvad der må forventes for en ejendom fra 1935. En evt. fremtidig udskiftning/forstærkning af hjørnestolpe og/eller vinduesoverliggere som skyldes sædvanlig slid og ælde, henhører under ejers almindelige vedligeholdelse, og kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. udbedret.

Der henvises til Nævnets praksis om rustne jern i ældre konstruktioner - ANK 66.283, ANK 65.617, ANK 79.043 og ANK 71.576. I alle disse sager udtalte Nævnet, at rust i vinduesoverliggere/søjle ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klagerens far i brev af 12/9 2012 til nævnet bemærket:

"Jeg anerkender at det sandsynligvis ikke er søjlen der er problemet hvilket jeg også meddeler dansk boligforsikring. Jeg oplyser om revner i sokkel og skade i vindueshjørne i stue. Denne skade er opstået efter overtagelse og 'bunder' efter vores opfattelse i, at soklen synker. Ligeledes gør vi opmærksom på den stærkt forøgede revnedannelse i de røde sten på ydermur. Disse forhold afslår boligforsikringen at tage stilling til/besigtige. Da jeg mener at det er forhold der er forsikringsdækket kan jeg ikke godtage forsikringens afvisning."

Herefter har selskabet i brev af 9/10 2012 til nævnet anført:

"Vi har ikke fundet skader på murværket, som rækker udover, hvad der sædvanligvis ses på byhuse fra 1935. Udvendigt har vi ikke fundet revner i murværket eller i den pudsede sokkel, som skulle indikere, at der er problemer med stabiliteten. Der er nogle tidligere reparerede fuger og revner, men dette er ikke usædvanligt for ejendomme fra 1935. Der er sædvanlige anmærkninger i tilstandsrapporten herom.

De fotos klager har sendt med til støtte for klagen er af den indvendige side af kælderydervæggen. Vi har modtaget disse fotos tidligere fra kunden og har ikke fundet noget alarmerende i dem. Vores kunde har nedtaget pladebeklædning fra kælderydervæggene - formentlig som del af en større renovering (se skadeanmeldelsen). Der er faldet noget puds ned af kælderydervæggene - det er helt normalt, og kan være sket over årerne eller i forbindelse med renoveringen. Ved at zoome ind på billederne, kan man se, at der er nogle fine revner bag det yderste lag puds - vi vurderer, at det er ældre revner, måske helt tilbage fra opførslen - almindelige konsolideringsrevner. Revnerne er ikke slået igennem på det yderste lag puds, hvilket viser, at de ikke har bevæget sig i nyere tid.

Der er ikke fundet revner eller andre tegn på, at ejendommen skulle sætte sig. De revner, der er opstået, er af ældre dato eller i øvrigt helt sædvanlige, som udtryk for almindelige bevægelser i murværket (temperaturforskelle, trafik osv."

7. 83.031

Vedlagt brev af 23/10 2012 har selskabet til nævnet sendt kopi af bl.a. et brev, som selskabet samme dag har sendt til klageren. Af det vedlagte brev til klageren fremgår:

> "I har indsendt en ny skadeanmeldelse, som vi har modtaget d. 24. september 2012.
>
> I skadesanmeldelsen oplyser I, at ved renovering af kælderrum, har I fundet revner i ydermur, revnede facadesten og deformering af hushjørne og overliggende vinduesparti/karm.
>
> Besigtigelseskonsulent ... har foretaget besigtigelse og han oplyser, at det, I har anmeldt og forevist ham - er præcist det samme, som I anmeldte til os d. 31. august 2011, og som han kiggede på dengang. Den skade afviste vi, og I har klaget til Ankenævnet for Forsikring, hvor sagen pt. verserer.
>
> Da jeg behandler sagen ved Ankenævnet, og da jeres 'nye' skadeanmeldelse vedrører det samme forhold, vil jeg besvare jeres skadeanmeldelse.
>
> Vores konsulent har ikke fundet nye eller andre forhold ved denne besigtigelse, end han gjorde for et år siden. Han oplyser desuden, at forholdet ikke har udviklet sig, siden han var på ejendommen sidst.
>
> Da den nye anmeldelse vedrører det samme forhold, og da der ingen udvikling er sket siden vi behandlede den oprindelige skadeanmeldelse, vil vi heller ikke denne gang dække det anmeldte forhold.
>
> Jeg har fremsendt denne afgørelse samt kopi af konsulentens nye mailrapport og billeder til Ankenævnet for Forsikring til orientering."

Af den omtalte rapport af 22/10 2012 fra besigtigelseskonsulenten fremgår:

> "Det er anden gang vi ser på det samme hjørne af ejendommen.
>
> Han vise intet nyt. Overtaget 07/10
>
> Vi har ingen ny revner eller sætninger i hjørnet.
> Der er på et tidspunkt lavet en fuge rep på indkørsels siden, der er ingen revner i den rep.
>
> Jeg har brugt vaterpas til måle med, vinduesfalse er så tæt på at være snor lige som de kan, billeder viser også vatteret på murfuger
>
> Nede i soklen kan vi se hvor jern over vinduer ligger, der er K1 på enkelte revner mod vej i soklen.
> Vi har også K1 på porøse fuger og enkle defekter på facaden, det kan kun være mod vej.
>
> Vi har en knapt 80 år gl. bygning.
> Jeg kan ikke finde/se hvad skade er."

Vedlagt brev af 7/11 2012 har selskabet til nævnet sendt kopi af klagerens fars mail af 5/11 2012 til selskabet samt selskabets svarmail af 7/11 2012.

8. 83.031

Af klagerens fars mail af 5/11 2012 til selskabet fremgår:

> "Du skriver at den nye anmeldelse vedrører samme forhold som tidligere anmeldelse! Ja det er jo også Vores mening, men da en del af begrundelse for Jeres afvisning af første anmeldelse var at vi i Vores første skadesanmeldelse havde nævnt hjørnestolpe som en mulighed, og at I vedvarende kun ville tale om/ tage stilling til denne stolpe, så vi kun som en mulighed at indsende ny anmeldelse specifikt på revnedannelse i sokkel.
> Der hvor tommestok er 'lagt'/holdt hen over sokkel ses der en tydelig revne sokkel. Dette er helt klart ikke et forhold der er omtalt i tilstandsrapporten, og vi mener at det er dækningsberettiget efter ejerskifteforsikringens §3,1. Hører gerne dine evt kommentarer til denne mail."

Af selskabets mail af 7/11 2012 til klagerens far fremgår, at den seneste mail ikke indeholder noget nyt i forhold til selskabets tidligere afgørelser.

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne 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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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.
...

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag og fotos finder nævnet det ikke godtgjort, at rusten på damprøret eller revnen i soklen udgør skader eller indebærer nærliggende risiko for skader, når der henses til ejendommens alder.

På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson