Ankenævnet for Forsikring

Den 7. juli 2014 blev i sag nr. 85534:

XXXXXXXXX XXXXXXX
XXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist dækning for et forhold vedrørende revner i en støttemur.

Selskabet har henvist til, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade eller går ud over, hvad klagerne med rimelighed kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning og konstruktionens alder. Selskabet har endvidere henvist til, at der er tale om en støttemur uden for bygningen, og at forholdet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Den forsikrede ejendom opført i 1963. Klagerne overtog ejendommen fra et dødsbo pr. 1/4 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/7 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er et enfamiliehus opført i 1963, som er tilbygget i 1969. Vedligeholdelsesstanden er generelt god, der må dog påregnes nogle forbedringer.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er nogle små revner i sokkelpuds enkelte steder, især på hjørner.
		K1	Der er en lille revne i sokkel under det dobbelte dørparti til stue.
	1.5 Andet:	K1	Der er nogle revner og lidt løs puds på støttemur mod terræn på sydside mod vest.

Klagerens advokat har i et brev af 18/12 2013 til nævnet bl.a. anført følgende:

> ”Af tilstandsrapporten — der var udarbejdet den 18. juli 2010 — fremgår det på side 8, øverst, under pkt. 1, at den byggesagkyndige anførte en "K1" vedrørende en støttemur mod terræn. Den byggesagkyndige oplyser, at ’(d)er er nogle revner og lidt løs puds på støttemur mod terræn på sydsiden mod vest.’
>
> Da forholdet alene blev karakteriseret som en "K1", altså en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, undersøgte mine klienter ikke forholdet nærmere forud for overtagelsen.
> …
> Efter overtagelsen konstaterede mine klienter, at der i den i tilstandsrapporten omtalte støttemur var nogle gennemgående revner, som klart svækker murens funktion, nemlig at støtte den bagvedliggende jord. Mine klienter anmeldte derfor forholdet overfor Dansk Bolig Forsikring, der imidlertid afslog forsikringsdækning i brev af den 24. juli 2013. I afslaget henviste Dansk Bolig Forsikring til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. og anførte, at revnerne fremgik at tilstandsrapporten.
> …
> Mine klienter har indhentet et tilbud på reparation af den pågældende støttemur. Jeg vedlægger et tilbud fra murermester … af den 20. september 2013, hvoraf fremgår, at han tilbyder at reparere muren for i alt kr. 156.250,00, inkl. moms. Årsagen til, at prisen er så høj, er, at det er nødvendigt at bortkøre en større mængde jord, som ligger bag støttemuren.
>
> Det er mine klienters opfattelse, at den konstaterede skade på støttemuren skal dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring, idet det må anses for klart forkert beskrevet, at karakterisere revnen med et "K1". Beskrivelsen er således misvisende og er klart ufyldestgørende, således at mine klienter ikke har haft grundlag for på baggrund af tilstandsrapporten at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.”

Hertil har selskabet i brev af 11/2 2014 til nævnet bl.a. bemærket følgende:

> ”Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 19. juli 2013, at der var en revne i en bærende mur (støttemur).
>
> Selskabet afviste i første omgang forholdet uden besigtigelse, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning under pkt. 1.5 (K1). Da klager ikke kunne acceptere selskabets afgørelse, blev forholdet d. 29. august 2013 besigtiget.
> …
> På baggrund af besigtigelsen har selskabet fastholdt afgørelsen, idet det forsat ikke er selskabets opfattelse, at forholdet kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er i øvrigt selskabets opfattelse, at revnen i støttemuren, er et udtryk for almindelig slid og ælde af en udsat konstruktion (havemur).

Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.
Der er tale om en ældre støttemur i beton. Støttemuren er oprindeligt opført samtidigt med huset, i 1963. I 1969 blev der bygget til huset, idet der her blev indrettet en stue over husets garage, hvor der tidligere havde en været en overdækket terrasse.

Det ses at revnen i støttemuren følger et tydeligt støbeskel i betonen, og det er overvejende sandsynligt, at støttemuren er blevet påstøbt i forbindelse med tilbygningen i 1969. Det er ikke usædvanligt, at revner opstår i støbeskel, og det er ikke muligt på baggrund af besigtigelsen at afgøre, om der er sket nogen svækkelse af muren.

Muren er dog en udsat bygningsdel, som naturligt udsættes for fugt og frost, hvorfor løbende vedligehold er påkrævet.

Muren fremstår uden nævneværdige forskydninger, og på den baggrund er det ikke selskabets opfattelse, at revnen kan tages som udtryk for, at der skulle være nærliggende risiko for skade. Revnen er formentligt af ældre dato, hvorfor det også selskabets opfattelse, at klager, på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten, i tilstrækkelig grad har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet.

Det bemærkes endeligt, at der er tale om en støttemur uden for selve bygningen, og at forholdet derfor principielt ikke kan antages at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Konklusion
Klager har ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i april 2011, skulle have været nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af revnen i støttemuren, eller at forholdet i øvrigt går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente, på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning og konstruktionens alder.

Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i email af 12/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

"I indlægget af den 11. februar 2014 fremkommer der pludselig to nye begrundelser for afslaget, idet det nu anføres, at støttemuren efter Forsikringsselskabets opfattelse kan bære presset fra jorden (at den altså ikke overhovedet er mangelfuld) og at støttemuren overhovedet ikke er dækket af bygningsbegrebet, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Under henvisning til det tidligere anførte, og under henvisning til Murermester … A/S's redegørelse og tilbud af den 20. september 2013, fastholdes det, at støttemuren ikke længere kan klare det eksisterende jordtryk, hvorfor der er opstået forskubninger med risiko for sammenstyrtning.

Det afvises, at støttemuren ikke skulle være en del af bygningen. Støttemuren er da også medtaget i tilstandsrapporten og har netop fået kategoriseringen "K1" for så vidt angår revnen.

Da Forsikringsankenævnet ikke besigtiger muren, skal jeg på vegne af forsikringstagerne henstille, at såfremt der er tvivl om de faktiske omstændigheder, da bør sagen afvises fra

Forsikringsankenævnet med den begrundelse, at en endelig afgørelse kræver bevisførelse, som alene kan gennemføres ved domstolene."

Som svar herpå har selskabet i brev af 24/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Det anføres, at selskabets tidligere skulle have lagt til grund for afgørelsen, at karakteren K1 kunne anses for korrekt, uagtet at muren ikke længere er i stand til at holde jorden tilbage.

Dette må bero på en misforståelse, fra klagers advokats side. Der er intet der tyder på, at muren, ikke fortsat vil kunne fungere efter sin hensigt og selskabet har på intet tidspunkt lagt til grund for vores afgørelse, at muren nu ikke længere skulle kunne modstå jordtrykket.

Som det fremgår af afgørelsen, er der kun konstateret en lokal forskydning i støttemuren. Denne forskydning findes på den sidste halve meter af støttemuren, hvor jordtrykket er mindst, og forskydningen har som sådan ingen betydning for støttemurens funktion.

Revnen ses i øvrigt at følge et støbeskel i muren, hvorfor der mest sandsynligt er tale om en svind-/udtørringsrevne, der formentligt har været der i mange år. Revnen er anmærket med karakteren K1, og denne karakter må forsat siges at være i orden, givet, at der ikke ses deformationer eller andre revner, som kan understøtte teorien om, at der skulle være risiko for svigt.

Det er desuden ikke nærmere undersøgt, hvorledes muren er opbygget, eller forankret i jorden, og på baggrund er der intet grundlag for at afgøre, om der skulle være behov for forstærkninger. Det må blot konstateres, at muren har stået siden 1969, og at den så vidt vides har stået uændret siden opførelsen. Under disse omstændigheder må det være op til klager at sandsynliggøre, at muren ikke fortsat kan fungere efter sin hensigt."

I besigtigelsesrapport af 29/8 2013, udarbejdet af en af selskabet antaget konsulent, hedder det:

"Indledende bemærkninger
Højtbeliggende tidstypisk muret enfam. hus i 1 plan med delvis kælder (billede 1), oprindelig fra 1963, efterfølgende tilbygget i 1969. Ejendommen fremstod i slidt vedligeholdelsesmæssig stand …

Anmeldte forhold
Revner i bærende mur, jf. skadeanmeldelse.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der registreres gennemgående revnedannelser og forskydning partielt i ca. 30 cm. lodret støbt støttemur for jordoplag, hvor denne synes at være påstøbt over et areal på ca. 10-12 m2 (billede …).
Det vurderes, at revnedannelser/forskydning er af ældre dato.

Der ses mindre revnedannelser i pudslaget i beboelseshusets støbte kælderydermur ved hushjørnet mod sydvest (billede …).

Jf. kommunes byggesagsarkiv er der oprindeligt udført en 30 cm. støbt støttemur det pågældende sted. Den oprindelige støttemur kan være påstøbt yderligere i forbindelse med tilbygningen mod syd i 1969.

Det vurderes, at den i 1969 udførte påstøbning af støttemuren er udført så den er i stand til at optage tryk/last fra bagvedliggende oplag af jord/rødder fra trævækster. Om revnen er et udtryk for en svækkelse fx af armeringsjern, lader sig kun afdække ved destruktivt indgreb.

Der er ikke væsentlige forskydninger i muren, bortset fra den sidste halve meter, hvor muren er lavest (mindst jordtryk). Der er formentligt tale om en frostskade.

Det er vanskeligt at afgøre karakteren af revnerne i støttemuren på dagen for huseftersynet tilbage i 2010, i hvilken forbindelse disse er anmærket med karakteren K1, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.5. Revnen kan have udviklet sig pga. fugt/frost.

Det vurderes yderligere, at både støttemur og kælderydermur til trods for de registrerede forhold ikke udgør nærliggende risiko for alvorlig brist. Støttemuren, som er en udsat konstruktion, har til trods for de registrerede ældre revnedannelser formået at fungere siden 1969 og vil formentlig også gøre det fremadrettet.

Det kan dog anbefales, at der foretages forebyggende vedligehold."

Af et udbedringstilbud fra murermester … af 20/9 2013 fremgår bl.a. følgende:

"Vedrørende: Støttemur

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende et tilbud på nedenstående.:

Nuværende støttemur kan ikke længere klare eksisterende jordtryk, hvorfor nuværende betonvæg fjernes i flugt med opståede forskubninger.
Det er nødvendigt at fjerne jorden et stykke ind, da den nye støttemur vil blive udført med 2 jordankre for at forebygge ny udskridning.
Ny mur sættes i fundablokke og pudses på facade.
Bagsiden asfalteres og der laves platonplader til beskyttelse af asfalten.

Pris exl. moms	125.000,00 kr
moms 25 %	31.250,00 kr
i alt inc. moms	156.250,00 kr"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2. Forsikringens dækningsomfang
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.
…
2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

…
4. Undtagelser fra dækning
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 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 har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:
Det er nævnets opfattelse, at støttemuren fremstår som en integreret del af bygningen og således må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende revner i støttemuren indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet lægger herved bl.a. vægt på det af besigtigelseskonsulenten anførte, samt at støttemuren efter det oplyste må antages at have stået siden 1969.

Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at revnerne i støttemuren går ud over, hvad klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og ejendommens alder måtte kunne forvente. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klagerne mod selskabet.

7. 85534

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen