Ankenævnet for Forsikring

Den 20. maj 2015 blev i sag nr. 86818:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at dække en rådskade i husets bindingsværkskonstruktion.

Klageren anmeldte den 4/9 2014, at hun havde konstateret frostskader i pudset på den forsikrede ejendom, og i forbindelse med udbedringen af disse konstaterede en håndværker, at bindingsværkskonstruktionen under pudset var angrebet af råd. Selskabet har afvist dækning med henvisning til en klausul i policen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 26/5 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/10 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er godt ethundrede år gammel og må betegnes som værende over gennemsnitlig stand.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Nedbrudt træ i hjørnestolpe mod sydøst og nordøst.
	K1	Pudset er flere steder revnet, og der er skruk puds flere steder på gammel del.

...

2. 86818

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktions-udformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk	A	
Bindingsværk	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Formur - Andet; Type:	A	Bindingsværk
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Andet; Type:	A	Pladebeklædning
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Andet:	B	Let ydervæg.
Formur - Andet; Type:	B	Pladebeklædning
Bagmur - Let pladekonstruktion	B	
Træ	C	
Andet:	C	Stolper.
Formur - Træ	C	
Formur - Andet; Type:	C	Stolper.

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

”**Særlige forhold og klausuler**

…

Særlig bestemmelse:

Forsikringen dækker ikke skader forårsaget af fugt, herunder skimmelsvampeskader, træ-nedbrydende insekt-, svampe og rådskader opstået i eller hidrørende fra bindingsværk. ”

I klageskemaet underskrevet den 7/10 2014 fremgår bl.a.:

”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Jeg købte hus i 2008. Det var et pudset hus der var malet som 'snyde' bindingsværk, kun med rigtig træ lodrette) i hjørner af huset.

Træ stolperne i hjørnerne fik en K2 i tilstandsrapporten, ellers ikke de store anmærkninger, og slet ikke at der var bindingsværk under pudset

Oven på vinteren var der kommer lidt frostskader i pudset på gavlen og dette skulle rep og males nu - incl at få skiftet de hjørnestolper dem der fik K2 i tilstandsrapporten.

Jeg sender bud efter en håndværker for at få lavet de "frostskader". Da han bare rører pudset falder der et stort stykke af.....og der er gammels råddent bindingsværk inden for.

Muligvis er der flere sidder på huset der bare er blevet pudset op over det gamle bindingsværk?? Håndværkeren har ikke udbedret nogle skader endnu, men der skal da laves en nødløsning i vinteren

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

At få dækket omkostningerne for renoveringen"

Selskabet har i brev af 24/1 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Alm Brand besigtiger det anmeldte og fremsender besigtigelsesrapport, jf. bilag 5, det fremgår heraf, at ejendommen består af en ældre del og en nyere del. Vedlagt som bilag 6, ses, at der 3 bygninger, som er bygget sammen. En bygning er med stråtag og 2 bygninger med eternittag. 2 af bygningerne fremstår hvidmaledemed sortmalet bindingsværk.

Bygningen med eternittag (den midterste på bilag 6) ikke er med bindingsværk, der er blot malet sorte streger på den hvide mur.

Bygningen med stråtag er den eneste med bindingsværk. I hjørnerne fremstår bindingsværket synligt. Bilag 7 (foto) viser synligt vandret bindingsværk, og gavlspidsen er også synligt bindingsværk. På en del af ejendommen er bindingsværket dog overpudset, malet hvidt og derefter er der malet "snydebjælker". Se bilag 8-12, som alle er fotos.

Vores vurdering
Vi har givet afslag på erstatning til kunden på baggrund af det aftalte forbehold i forsikringsaftalen, hvorefter kundens forsikring ikke dækker nedbrydning i ejendommens bindingsværk.

Vores behandling af det aftalte forbehold er i overensstemmelse med praksis i fx AKF 75.375, 79.040 og 84.658 og det er vores opfattelse, at vores afslag på dækning er korrekt.

Forbehold iht. BEK 705 af 18/7/2000 § 1, litra 1

Forbeholdet (bilag 2) er medtaget i forsikringsaftalen på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten (bilag 1). Den byggesagkyndige har konkluderet, at der er nedbrudt træ i nogle hjørnestolper, ligesom der er revner i pudsen i den del af ejendommen med bindingsværk, jf. tilstandsrapporten (bilag 1) side 8. pkt 3.1.

Forbeholdet (bilag 2) undtager dækning af bindingsværk. Der er tale om en ejendom, hvor ydervægge ikke er opbygget på samme måde/med samme materialer, på hele ejendommen. En del af ydervæggene er opbygget som bindingsværk, den anden del som murværk, jf. bygningsbeskrivelsen i tilstandsrapportens side 17 pkt. 3 og sagsfremstillingen.

Der er således tale om et forbehold iht. BEK 705 af 18/7/2000 § 1, litra i og AKF 84.658, som er konkret begrundet i tilstandsrapporten og undtager dækning for en bestemt bygningsdel.

Årsagssammenhæng mellem bemærkninger i tilstandsrapporten og det anmeldte forhold

De forhold vi fik fremvist på besigtigelsen indikerede, at årsagen til nedbrydning, er en øget opfugtning af ydervæggene, som følge af tilstandsrapportens (bilag 1) pkt. 3.1 (revner i puds). Når klimaskærmen på den gamle del af ejendommen (bindingsværksdelen) er med revner, vil der i langt højere grad komme en forhøjet fugtighed i muren, med accelereret nedbrydning af bindingsværket til følge.

Ydermere kan forholdet begrundes med samme årsag, som er skyld i nedbrydningen i hjørnestolperne jf. tilstandsrapportens pkt. 3.1. Dette da det øvrige bindingsværk har fået de samme fugtmæssige påvirkninger gennem tiden som hjørnestolperne, nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3.1.

Idet der er årsagssammenhæng og/eller årsagslighed mellem det anmeldte forhold og bemærkningerne i tilstandsrapporten, er forbeholdet både gyldigt og anvendeligt, jf. AKF 79.040.

Såfremt klager i forbindelse med udbedring af skader på bindingsværk, konstaterer skader som ikke er nedbrydning i bindingsværk, opfordres klager til at kontakte os, hvorefter vi vil besigtige ejendommen igen. Vi henviser i øvrigt til AKF 75.375.

Ydermere bemærkes bilag 13, som er kopi af police indsendt af klager. På denne police har klager med håndskrift noteret, at tilbud var lavet om. Vi har ikke kendskab, at der er fortaget ændringer i policen, hvilket derfor bestrides."

Klageren har i brev af 31/12 2014 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

Jeg tillader mig indledningsvist at henlede Jeres opmærksomhed på de tre lodrette bindingsværksstolper i hjørnerne af ejendommen, jf. plantegning, hvor stolperne er markeret med rødt.

I 2007 blev der udarbejdet en tilstandsrapport over ejendommen. Jeg købte en ejendom, som jeg forventede var næsten fuldmuret, kun med lodrette bindingsværkstolper i hushjørnerne. Hele den gamle del af huset er pudset, og sorte, snyde-bindingsværks er malet ovenpå pudset. I tilstandsrapporten, udarbejdet af den byggesagkyndige, er der kun anført, at ejendommen har bindingsværk i hjørnerne. Dette blev jeg oplyst, og kun det, da jeg købte ejendommen. Hverken sælger, mægler eller tilstandsrapport har nævnt, at det resterende hus var bindingsværk.

Herefter henleder jeg Jeres opmærksomhed på den gamle del af huset, som er den aktuelle del af huset vedrørende skaden. Plantegning samt billede af huset fremsendes derfor, jf. delen af huset med stråtag. På plantegningen er den del af huset markeret med gult.

Alm. Brand beskriver, at der er en synlig bindingsværksbjælke vandret og øverst i gavlen, der vender mod marken. Dette er korrekt. Men denne bindingsværkbjælke har antageligvis ikke altid været synlig.
Såfremt bindingsværkbjælken har været synlig under udarbejdelse af tilstandsrapport, havde der antageligvis stået i rapporten, at bindingsværket var blevet pudset over og dermed gemt. Eller der havde stået, at der bør undersøges, om der er skjult bindingsværk bag pudset.
Derfor må konklusionen være, at bindingsværkbjælken ikke altid har været synlig. Som følge af solen er malingen blevet falmet og udtørret.

Set i lyset af ovenstående, er jeg uforstående overfor, hvorfor den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, ikke beskrev i tilstandsrapporten, at der evt. er overpudset gammelt bindingsværk — når der nu er bindingsværkstolper i hjørnerne. Jeg og en håndværker, som jeg havde med under handlen, blev oplyst af mægler, at det gamle bindingsværk ar taget ud og muret op med sten i stedet. Disse oplysninger og tilstandsrapporten forholdt vi os til inden købet og under handlen.

Afslutningsvist vil jeg påpege, at det er omfattende udgift, som er behæftet med udskiftningen af bindingsværket. Set i lyset af ovenstående; oplysningerne fra den byggesagkyndige samt oplysningerne i tilstandsrapporten, mener jeg, at jeg er berettiget til at få udgifter dækket."

Selskabet har i brev af 20/1 2015 til nævnet til dette bl.a. anført:

> ”Jeg har desværre konstateret, at jeg har lavet en fejl i brev af 24. november 2014. På side 2 i dette brev henviser jeg til tilstandsrapportens side 17 pkt. 3. Der skulle rettelig have været henvist til tilstandsrapportens side 14 pkt. 3.
>
> På den af klager fremsendte plantegning er anført bygning 1, bygning 2 og bygning 3. Bygning 1 + 2 på plantegningen er anført som Litra A i tilstandsrapporten.
>
> Af bygningsbeskrivelserne i tilstandsrapportens på side 14 pkt. 3 fremgår, at en del af ydervæg på litra A er opført som murværk (plantegningens bygning 2), og en anden del af ydervæggen er opført som bindingsværk (plantegningens bygning 1). Den beskikkede bygningssagkyndiges oplysninger i pkt. 3 på side 14 er korrekte.
>
> Klager oplyser, at det af tilstandsrapporten fremgår, at det kun er hjørnestolperne på plantegningens bygnings 1, som er bindingsværk. Dette er ikke korrekt, jf. tilstandsrapportens side 14 pkt. 3.
>
> Vores afgivne tilbud på ejerskifteforsikring er udarbejdet ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og den indsatte klausul er jf. vores brev af 24. november 2014 gyldig og anvendelig på den del af ejendommen som er opført som bindingsværk.”

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> ”**10. Hvad er en skade?**
>
> **10.1.**
> 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.
> …
> **11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?**
>
> **11.1.**
> Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.”

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

6. 86818

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at der på den forsikrede ejendoms hovedhus (bygning A) er konstateret råd i bindingsværket, der ifølge klager for størstedelens vedkommende har været skjult under et pudslag.

Det fremgår under oplysninger om bygningskonstruktioner i tilstandsrapporten, at yder- og indervægge i bygningen (bygning A) er massivt murværk og bindingsværk, og at formuren i bygningen er en kombination af murværk med puds og bindingsværk. Af tilstandsrapportens punkt 3.1 vedrørende facader/gavle fremgår det, at der er nedbrudt træ i hjørnestolperne mod sydøst og nordøst. Forholdet har fået karakteren K2. Endvidere fremgår det, at pudset flere steder er revnet, og at der er skruk puds flere steder mod gammel del. Dette forhold har fået karakteren K1.

Selskabet har i forsikringspolicen som særlig bestemmelse indsat følgende klausul: "... Forsikringen dækker ikke skader forårsaget af fugt, herunder skimmelsvampeskader, trænedbrydende insekt-, svampe og rådskader opstået i eller hidrørende fra bindingsværk.”.

Selskabet har afvist dækning af de anmeldte rådskader i bygnings A´s bindingsværk med henvisning til, at forholdet er omfattet af den gengivne klausul.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet med henvisning til den anførte klausul, der undtager dækning for rådskader i bindingsværk, har afvist dækning for de anmeldte rådskader i hovedhuset. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det er nævnets vurdering, at selskabet har været berettiget til at indføje klausulen i policen - for så vidt angår bygning A – på baggrund af de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

7. 86818

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels