Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2015 blev i sag nr. 86966:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende en revne i en kældervæg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at selskabet på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger om revner/sætningsrevner har taget forbehold i policen for sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge.

Den forsikrede ejendom er opført i 1957. Huset har fuld kælder. Klageren overtog ejendommen pr. 15/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er områdevise revner i ydervægge, blandt andet på begge sider øverst ved hoveddør, under vindue til højre for hoveddør, under repos samt i gavl øst. Mur mod belægning ved kældertrappe har revner og løst puds.

4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K1	Trin på hovedtrappe har skrå og ujævne overflader samt revner i puds. Der er fine revner og enkelte afskalninger på underkant af repos. Der er fine revner og løst puds på sokkel under hovedtrappe. Enkelte klinker er revnede og mangler vedhæftning på kældertrappe.
4.2 Sokkel	K1	Der er revnet puds under venstre kældervindue i gavl mod øst.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K2	Der er målt forhøjet fugt i kældervægge, blandt andet indervæg i gang mellem bryggers og vinrum samt på ydervæg ved fyrrum. Der er mindre afskalninger i områderne.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i god vedligeholdesestand. Udgifter til reparationer og omkostninger til vedligehold må påregnes. Der er udleveret tegninger ved besigtigelsen.

Sælgers oplysninger om ejendommen

1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Vægge i vaskerum og rum foran værksted pudset let op efter afskalninger. 2009 og 2012**			
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? **Mulige sætningsrevne i sokkelpuds under vestvendte kældervindue. 2012. Ejer.**			
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor? **Kælderydervægge generelt. Kalkudblomstringer og pudsløsning enkelte steder.**			

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Sælger er bekendt med vægges tilstand i store rum i kælder på grund af træbeklædning opsat af tidligere ejere.

I forsikringspolicen er indsat følgende særlige undtagelse:

> "Forsikringen dækker ikke el-installationer /lavvoltinstallationer, som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende forskrifter/regler.
>
> Forsikringen dækker ikke råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra gulv- eller vægbeklædninger i kælderen, som følge af at der er anvendt træ til kælderens gulv og/eller vægbeklædning.
>
> Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge.
>
> Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler."

Af skadeanmeldelse af 2/10 2014 fremgår:

> "I forbindelse med at vi har valgt at fjerne træpaneler og isolering fra væggene i kælderen så væggene nu står helt rå er denne revne i murværket blevet synlig. Den går fra loft til gulv - som du kan se på billederne og vi er bange for at det evt kan være en sætningsskade. Det er det forhåbentlig ikke men vi vil gerne have det anmeldt, hvis der nu

skulle ske noget med huset senere. Det var meningen at vi ville have pudset væggene op og malet efterfølgende (som er en del af den skade du dækker jvf. nedenstående), men vil gerne høre dit svar før vi fortsætter arbejdet."

Selskabet foretog besigtigelse den 3/11 2014. I besigtigelsesrapport af 5/11 2014 hedder det:

"Ejendommen
Ejendommen ses at være en villa fra 1957, som fremstår generelt i renoveret stand. Ejendommens facader er pudset murværk. Bagmure i pudset tegl. Gulve er opstrøet trægulve. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med glaserede tegl.

Anmeldte forhold
Revne i kældervæg

Besigtigelse af kælder
Ved besigtigelsen oplyser FT at de har nedrevet træbeklædning i kælder på væggen mod syd. Væggen havde været isoleret og at der var helt vådt på væggen bagved isoleringen.

FT fortæller desuden at væggen var helt fyldt med planterødder der var trængt ind gennem revne i væggen.

Kælderen fremstår pæn og velholdt, der ses at være 2 lag klinker på gulvet, nederste lag er en teglklinke, hvorpå FT har faet lagt en glaseret klinke.

De tilstødende lokaler fremstår pænt vedligeholdt.

Ved besigtigelsen kan der konstateres spor efter rødder på væggen. Ved fugtmåling kan der konstateres normalt fugtniveau for kældervægge af den alder. Der er målt med Gann måler 60 digits i toppen af væggen til 80 nederst på væggen.

Det ses at der er revne i væggen der er gennemgående fra gulv til loft.

Ved besigtigelse ude kan det konstateres at revnen i soklen tidligere er repareret. Dette kan konstateres ved at kigge ind under træterrassen på den sydelige facade. Der ses ligeledes revne i facaden til venstre for terrassedøren.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der er tale om en sætningsrevne, der er af ældre dato. Sætningsrevner opstår typisk inden for de første år efter husets opførelse, og ses sjældent af have nogen større betydning for husets stabilitet.

Henset til fugtniveauet i væggene virker kælderen tør i forhold til alderen på huset.

Udbedring af forholdet
Udbedring af vandindtrængning ses at være opskæring af revnen, der kan udfuges inderst med polymerfuge, og yderst kan revnen fuges med ekspanderende beton. Udvendigt kan der opgraves og repareres på samme måde.

Alternativt kan der laves omfangsdræn og isoleres omkring kælderen så er kælderen sikret mod fugtindtrængning."

I klageskemaet af 18/11 2014 har klageren bl.a. anført:

"Problem beskrivelse

…

I forbindelse med at vi fjernede træ panelerne i vores store kælderrum kunne vi konstatere en større revne på væggen fra gulv til loft (ca. 2 meter). Ydermere kunne vi bag træpanelerne på den indvendige side af muren vokser der blandt andet et rodnet fra den plante der står på ydersiden. På ydersiden af huset lige ud for hvor skaden i kældervæggen er konstateret er der endvidere tydelige tegn på udbedringer af muren. Vi har anmeldt skaden med henblik på at udbedring af revnen på inder og ydersiden af muren dækket.

Dansk Boligforsikring ønsker ikke at dække skaden og vi har valgt selv at få den udbedret på den indvendige side og afventer med den udvendige side, mens vi indbringer sagen for ankenævnet for forsikring. Vi har taget billeder som dokumentation før skaden udbedres og disse kan udleveres om nødvendigt.

Dansk Boligforsikring har efterfølgende haft en konsulent ude og har baseret på input herfra meddelt at skaden ikke dækkes.

Argumenter for at skaden er dækningsberettiget

Jeg anerkender at et forsikringsselskab naturligvis gerne må tage forbehold, men der skal være sammenhæng med det forbehold der tages og de skader der begrunder forbeholdet ligesom forbeholdet skal være konkret begrundet og ikke kan tages som et 'carte blanche forbehold' på baggrund af få meget specifikke og mindre skader.

Jeg anfører primært følgende argumenter for at skaden er dækningsberettiget:

A) Konkrete bemærkninger kan ikke føre til et meget generelt og alt omfavnende forbehold

I tilstandsrapporten for vores hus henvises til revner flere forskellige steder blandt andet ved dør og vinduer og derfor er disse forhold undtaget for dækning. Som jeg forstår reglerne så afhænger spørgsmålet om dækningen af det indbragte forhold, af hvorvidt Dansk Boligforsikring kan anvende det forbehold der er taget i tilstandsrapporten til også at omfatte andre forhold og kernen i denne vurdering er, hvorvidt der rent byggeteknisk er en sammenhæng, eller om der er tale om 2 forskellige årsager, eller typer af revner. Her mener jeg ikke der er nogen sammenhæng. Forbeholdet vedrører synlige revner på muren over jord niveau, hvorimod den revne vi nu har konstateret er under jordhøjde og har været skjult bag træpaneler og således ingen sammenhæng har mellem de nævnte revner i tilstandsrapporten.

B) Skjulte skader er kernen i en ejerskifteforsikring

Derudover må den konstaterede revne netop være kernedækningen for en ejerskifteforsikring, da der er tale om en skjult skade som køber ingen mulighed har haft for at inspicere og forholde sig til og muligvis fandtes revnen forud for træpanelerne blev etableret.

C) Forholdet karakteriseret som K2

Ydermere, hvis en bygningssagkyndig mener, at de identificerede revner er mistænkelige eller farlige, skal det anføres som en UN (eller K3) og i vores tilfælde har de anviste revner fået en K2 anmærkning. Ydermere kunne den bygningssagkyndige have beskrevet

at der også er en revne på ydersiden af kælderæggen som ved inspektion af bygningen udefra let kan konstateres af en fagmand idet cementen på soklen har en klart anden farve.

D) Rødder gennem væggen
Det er også en mulighed at det er rodnettet fra planten på ydersiden af muren, der har bevirket skaden og derfor heller ikke af denne grund dækket af forbeholdet.

E) Nævnets praksis
I lighed med ankenævnet for forsikrings praksis som eksempelvis i sag nummer 80.537 af 12. marts 2012 bør Dansk Boligforsikring anerkende at skaden har været skjult og ikke gjort tilstrækkeligt konkret overfor forsikringstageren, hvorfor selskabet skal anerkende skaden. Jeg ser frem til at høre fra jer og bistår gerne med mere information og billeder om nødvendigt."

Selskabet har i brev af 27/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har afvist at dække udbedring af den revne, der er kommet til syne efter fjernelse af plader på væggen i kælderen.

Ejendommen er fra 1957. Vores skadekonsulent vurderer at revnen er af ældre dato, formentlig opstået i årene efter husets opførelse. Det er ikke usædvanligt at en ejendom fra 1957 kan have sætningsrevner - det skyldes ejendommens oprindelige konstruktion og almindelige bevægelser. Det vurderes ikke, at der er aktive sætninger i huset. Se konsulentens rapport.

Revnen, der befinder sig på væggen mod syd, er kommet til syne fordi beklædning på kælderens vægge er fjernet. Der ses spor efter rødder - formentlig fra rodnet fra den busk/hæk der står ved terrassen op mod bygningen Udvendigt ses revnen (under terrassen) at være repareret i den del, der ligger over jordniveau (soklen). Vores konsulent vurderer, at der er tale om en sætningsrevne, som rødder har fundet vej ind i - ikke en revne forårsaget af rødder.

Revnen skal blot repareres - ses konsulentens anvisning.

I tilstandsrapporten anmærkede den bygningssagkyndige en række sætningsrevner, revner og afskallet puds (trappe og sokkel) og revnede klinker. Dette er alt sammen tegn på skader som følge af (tidligere) sætninger. Vi tog derfor forbehold for sætningsskader ved indtegningen af policen.

Forbeholdet er klart og konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger om revner/sætningsrevner.

Et sådant klart, afgrænset og konkret begrundet forbehold må ejerskifteforsikringen gerne tage.

Der er ikke tale om aktive sætninger - og anmærkningerne i tilstandsrapporten, der dannede grundlag for forbeholdet er derfor ikke klart forkert beskrevet.

Der er tale om ældre sætningsrevner, der blot skal repareres. I kælderen skal revnen også blot repareres (udvendigt og indvendigt), men udgiften hertil kan ikke kræves

dækket af ejerskifteforsikringen. Da der allerede var anmærket sætningsrevner i tilstandsrapporten (visuelt konstaterbare) tog ejerskifteforsikringen forbehold for evt. andre revner/skader. Den anmeldte revne har samme årsag som de anmærkede, den var blot skjult af træpladerne.

Kendelsen klager henviser til - 80.537 - er ikke relevant for denne sag. Der var her tale om generelt forbehold for skader i tagkonstruktionen pga. manglende besigtigelse. Forbeholdet vi har taget er ikke generelt - og det er ikke taget fordi den bygningssagkyndige ikke har kunnet besigtige forhold, han normalt kan besigtige. Den bygningssagkyndige har konkret registreret en række sætningsrevner i en ældre ejendom. Vi har taget et konkret forbehold for sætningsrevner på grund af registreringer af allerede indtrådte sætningsskader. Et sådant forbehold er fuldt ud lovligt. Forbeholdet er i øvrigt helt klart og forståeligt, og vores kunde har haft fuld mulighed for at tage forholdet - både byggeteknisk og forsikringsretligt - i betragtning ved købet af ejendommen.

Udgiften til udbedring af den ældre sætningsrevne kan ikke kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikringspolice. Klagen bør afvises."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at den anmeldte revne i kælderen er en sætningsrevne af ældre dato. Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til forbeholdet i policen vedrørende sætningsskader.

Der er med karakteren K2 registreret i tilstandsrapporten, at der er områdevise revner i ydervægge, blandt andet på begge sider øverst ved hoveddør, under vindue til højre for

hoveddør, under repos samt i gavl øst. Mur mod belægning ved kældertrappe har revner og løst puds. Der er endvidere med K1 noteret revner i puds ved udvendig trappe, fine revner og enkelte afskalninger på underkant af repos, fine revner og løst puds på sokkel under hovedtrappe og under kældervindue i gavl mod øst og enkelte revnede klinker på kældertrappe. Af sælgerens oplysninger om ejendommen fremgår, at han i 2012 har udbedret en mulig sætningsrevne i sokkelpuds under vestvendt kældervindue.

Selskabet har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten indføjet følgende i forsikringspolicen: "Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge."

Det fremgår af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Som det ovennævnte policeforbehold sprogligt er affattet, vedrører det sætningsskader i hele ejendommen, idet forbeholdets sidste led ("herunder skader på …") må forstås som en ikke-udtømmende opremsning/eksemplificering af sætningsskader.

Nævnet finder, at forbeholdet er af en sådan generel karakter, at det er vanskeligt for forsikringstageren at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning. Nævnet finder, at forbeholdet er i strid med bekendtgørelsens minimumskrav til dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer, jf. § 1, idet forbeholdet ikke er begrænset til at vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer. Det er på den baggrund nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt. Afgørende for sagens udfald er herefter, om der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

8. 86966

Den anmeldte revne i kældervæg er gennemgående fra gulv til loft og er af en størrelse, så planterødder er trængt gennem revnen og ind i kælderen. Forholdet medfører ifølge taksator indtrængen af vand. Taksator foreslår udbedring ved, at revnen opskæres, og der fuges med polymerfuge og ekspanderende beton. Der foretages udbedring både indvendigt samt udvendigt ved opgravning.

Nævnet finder, at der er tale om et fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at forholdet derfor udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at policeforbeholdet vedrørende sætningsskader er ugyldigt, og at det anmeldte forhold vedrørende revne i kældervæggen udgør en dækningsberettigende skade.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels