Ankenævnet for Forsikring

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 88350:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Danske Forsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader på murværk.

Klageren anmeldte den 27/8 2014, at han ved udførelse af udvendige reparationer på murværket på en garagebygning med beboelsesrum på den forsikrede ejendom konstaterede massive skader. Selskabet afviste dækning blandt andet med henvisning til, at skaderne i det væsentlige er opstået efter overtagelsestidspunktet, og at det anførte i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet.

Den forsikrede bygning er opført i 1910. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 30/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/9 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
3	C	*Beboelse / Garage*	*1910*

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænet har ikke fald væk fra bygningen.Mod nord og vest ligger bygningen under vejbane.
	1.2 Sokkel	K1	Spredt i sokkelpudsen kan der konstateres mindre betydende pudsrevnedannelser.

…

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:

…

C	Beboelse / Garage		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Som A
	1.2 Sokkel	K1	Som A

…

3. Yder- og indervægge			
3.6 Indvendig vægge		K1	I soveværelse forekommer samme defekter som i bygning A.Der kan konstateres mindre mugpletter.
		K1	Indvendige vægflader i værksted er behæftet med afskallinger.

I overslag fra klagerens entreprenør af 2/12 2014 hedder det bl.a.:

> "Arbejdet omfatter:
> Reparation af murværk på garage bygning.
> Ved besigtigelse kunne konstateres revner flere steder i bygning.
> Ligeledes er der flere steder i sammenbygning med beboelse hvor der ses revner.
> Vi vil udskifte div mursten som er skadet, udkradse fuger ved revner for ilægning af rustfrit 6 mm rundjern. Bygning vil derefter blive fuget og pudset op.
>
> Efter endt arbejde fjernes affald.
>
> I pris er ikke medregnet nogen form for maler arbejde."

Af mail fra selskabets ene taksator til klager af 18/2 2015 fremgår bl.a.:

> "Jeg besøgte jer 06.02.2015 hvor vi sammen så på det anmeldte murværk.
> **Ejendommen:**
> …
> Skaderne ses på bygning C - garagebygning med værelse.
> Bygningen er fra 1910 og fremstår mod vest og nord med højtliggende terræn op ad muret ydervæg. Indvendigt er opsat forsatsvægge.
> …
> **Skader:**
> På murede facader mod gård samt på del af nordgavl ses mindre revner og afskalninger i murværket.
> På muret facade mod vest og ved hjørne mod nord-vest ses en del nedbrudt murværk med frostsprængte mursten, revner og udvaskede fuger. Årsagen til skaderne er mang-

lende vedligeholdelse og opfugtning pga. manglende tagrender samt det forhold at terræn ligger ca 80 cm højere end sokkel langs vestfacade.

Konklusion:

De anmeldte skader dækkes ikke da det ikke findes godtgjort, at skaderne var tilstede ved overtagelsen for næsten 7 år siden.

Som det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 6A er det en forudsætning for dækning, at skaden var tilstede ved overtagelsen.

Udbedring af de anmeldte skader på facader mod gård og del af nordgavl må anses som sædvanligt slid og være led i alm. vedligeholdelse af en bygning fra 1910 og dækkes derfor ikke jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7G.

Dette er ligeledes gældende for facaden mod vest.

Envidere har fjernelsen af carporttaget og undladelsen ved ikke at opsætte tagrender med afløb, medført en risiko for skadelig opfugtning af vestfacadens murværk og terrænet omkring det. En risiko som ikke var tilstede ved overtagelsen og derfor dækkes skader fra denne risiko ikke, jf. pkt. 6A i vilkårene. I tilstandsrapporten er nævnt såvel det højtliggende termen som fugt og mugproblemer i garagen. Der er i jeres mere end 7-årige ejerperiode ikke foretaget tiltag til imødegåelse af de nævnte forhold og også af denne grund kan ejerskifteforsikringen ikke dække de anmeldte skader."

Selskabets anden taksator har i brev af 2/3 2015 til klager bl.a. bemærket:

"**Vores afgørelse**

Jeg har gennemgået alle sagens akter, besigtiget skadestedet og talt med tidligere skadekonsulent/taksator. På baggrund af den seneste gennemgang mener jeg, at sagen er afgjort korrekt. Derfor fastholder vi vores tidligere afgørelse.

Vores redegørelse

Skader:

østfacade:

Revne i hjørnet mod mellembygning samt i overgang mellem gasbetonvægge og murede vægge, sidstnævnte er repareret for nyelig, over dør ses også 2 reparerede revner gående op mod taget ved hushjørnet nordøst ses pudsreparationer ved plankeværkets fastgørelse til mur. Stenbelægninger vurderes at være lige under sokkeloverkant. Der er ikke noget ulovligt i at murværk ikke mures i forbandt. Revener skyldes efter min vurdering fugt og varmebetingede bevægelser i murværk samt tidstypiske revner som er normale for et hus af tilsvarende alder.

Nordgavl:

Fra adgangsvej mod nord til garage skråner terræn ned mod garagen, højdeforskellen er ca. 60 cm. På hushjørne mod nordøst ses pudsreparationer og en pudsafskjalning ud fra en fræset rille (Måske er et elkabel fjernet), på højde med midte vindue ses kraftigt frostsprængning af murværk (Ca. ø 20 cm) Under vindue ses revner ved hver bundfals og ned mod fundament. Revner her skyldes også fugt og varmebetingede

Bevægelser, primært fordi der her mangler en sålbænk til bortledning af vand fra facaden. Også her ses reparation af revner - udbedringsmetode kendes ikke, men revneudbedring bør altid udføres ved dyb udkradsning.

Vest facade:

I vest facade ses terræn at være ca. 60 cm over sokkel.

Der ses en del nedbrudt murværk med frostsprængte mursten, revner og udvaskede fuger. Der er flere steder pudsafskalninger. Ved tilmurede vinduer og døre ses revner i overgang til øvrigt murværk, men tilmuringer er heller ikke muret i forbandt. Skaderne er

værst i den nederste 1/3 del af murværket. Der er fjernet en overdækning mellem garagen og naboens bygning, formentlig har hulrummet været anvendt som carport. Der er ingen tagrender hvor overdækningen er fjernet.

[Taksator] har skrevet til dig:
'På salgsopstilling kan ses at der tidligere (ved overtagelsen) langs vestfacade har været en carport ell. lign. med et tag der har opfanget tagvandet fra garagen.
Dette carporttag er fjernet af jer for nogle år siden. (Du mener at måske kun er godt et år siden.) Der er efterfølgende ikke opsat tagrender til opfangning og bortledning af tagvandet fra garagen. Et mindre stykke tagrende på facadens nordlige del afvander blot ud for væggen. På foto fra salgsopstilling kan ikke ses nedbrudt murværk på gavl og facade.'
…
Konklusion
De anmeldte skader dækkes ikke, da det ikke findes godtgjort, at skaderne var tilstede ved overtagelsen for næsten 7 år siden. Endvidere har fjernelsen af carporttaget og undladelsen ved ikke at opsætte tagrender med afløb, medført en risiko for skadelig opfugtning af vestfacadens murværk og terrænet omkring det. En risiko som ikke var tilstede ved overtagelsen og derfor dækkes skader fra denne risiko ikke, jf. pkt. 6A i vilkårene.

Afvisningen er også begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser.
Den væsentligste årsag til skaderne er at terrænet i vestfacaden opfugter dit murværk i ekstrem grad, vind og vejr og specielt frost har så forårsaget de konstaterede skader.
Det kan heller ikke udelukkes at det nedslidte og utætte tag og nu også meget stærk mosbegroede tag leder vand ned i murværket.

Din forsikring dækker jf. pkt. 7 I ikke skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Du burde have udskiftet taget samt afgravet terrænet mod eller alternativt have sørget for anden fugtsikring af dit murværk.

Udbedring af de anmeldte skader på facader mod gård og del af nordgavl må anses som sædvanligt slid og være led i almindelig vedligeholdelse af en bygning fra 1910 og dækkes derfor ikke jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7G."

Af klagerens sagsfremstilling vedlagt klageskemaet dateret 10/8 2015 fremgår bl.a.:

"Da jeg forrige forår påbegynder renovering, af både beboelse og garage for sætningsrevner opdager jeg at muren er i dårlig stand bag den udvendige oppudsning, den følgende vinter begynder er at opstå fugtskader i det tilstødende soveværelse, vi flytter soveværelse til 1. sal og melder skaderne på muren, til forsikring i foråret. De sender først en ud der bedømmer skader og sammenbygning af diverse byggematerialer som garage består af. Som indbefatter : Mursten, Gasbeton og Lega sten. Alt sammen uden bindejern, som de i deres rapport siger, er uden betydning for bygningen, men flere andre jeg har snakket med siger det er meget relevant.

Videre i rapporten siger de også at murens forfald skyldes manglende tagrende.

Og de siger også at muren skulle have været bedre vedligholdt.

Men en manglende tagrende kan ikke gøre så massive skader på væggen, hvis den ikke allerede var i dårlig stand inden den blev oppudset (Monkey shine),.

Vedligeholdelsen var jo allerede påbegyndt da skaden opdages, og stoppes for at forsikringen skal tage over.

I Rapporten siges der også at p.g.a der i tilstandsrapporten siges at der er fugt i soveværelse.

Mener de at vi skulle have udbedret sydmuren for 7 år siden, da vi flyttede ind.

Men fugten der var i Soveværelse da vi flyttede ind forsvandt da huset blev konstant opvarmet, og vi påregnede derfor ikke dengang det for et problem, da huset havde stået tomt et stykke tid. Fugt problemerne opstod derfor først igen 7 år efter.

Årsag til at problemet opstod så tydeligt igen var måske at der i mellemtiden var nedtaget en carport, (der også havde skjult syd- murens tilstand) p.g.a taget på bygningen var kollapset af for megen sne.

Nr. 2 forsikringen sendte herud, virkede meget mere positiv, da han var her. Og mente, da han var her, at der var en del de skulle dække. Men han skulle lige konferere med sin kollega.

Og i den efterfølgende mail lavede han en 180 graders vending, som om han havde fået besked på at vi ikke skulle dækkes lige meget hvad.

Min Påstand, og det jeg vil have Dækket.

P.g.a muren i gården(nordside) var oppudset på et dårligt grundlag og at der ikke var korrekt Samling mellem diverse byggematerialer, skulle hele muren udskiftes eller der skulle etableres de korrekte samlinger, og mørtel mellem sten også udskiftes. Da den var dårlig bag pudsen.

På Sydmuren, bør hele grunden opgraves da vi ikke ved op der er etableret fundament, eller om jorden ligger direkte op af muren. Dette var også noget nr. 2 sagkyndige var bekymret for. Og det har jo ligget der i alle 7 år. Murens meget ringe tilstand har været delvist dækket af enten carport eller puds, og dette har medført at diverse problemer, først er blevet opdaget efter carportens nedrivning, og jordens samt væggens større udsætning for elementernes rasen.

Så jeg mener at forsikring skal dække, da murene allerede var i dårlig stand ved køb.

Og at fejlene kun har været skjult/tildækket i alle disse år. Uden problemer."

Selskabet har i brev af 22/9 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Der er ikke sandsynliggjort skade ved overtagelsen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 6.B.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det er en forudsætning for dækning af en sådan bygningsskade, at denne eller den nærliggende risiko herfor har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 6.A.

Der er tale om bygning litra C i tilstandsrapporten, som er angivet som garage/beboelse. Bygningen er opført i 1910 og er en garagebygning med et enkelt soveværelse.

At bygningens ydervægge er fugtfølsomme anser vi ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand, idet bygningen er opført i 1910 og således uden de samme fugtstandsende foranstaltninger, som vi kender i dag.

Vi anser det ikke sandsynliggjort, garagebygningen konstruktionsmæssigt adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende garagebygning fra 1910.

Bygningen er i 2007 overtaget med en carport stående langs vestfacaden, som opfangede tagvandet fra garagebygningen. Denne carport er fjernet for en årrække siden af vores kunde, og man har i den forbindelse ikke etableret anden tagafvanding på garagebygningen, hvorfor regnvand ikke er ledt væk fra bygningen.

Vi anser det for problematisk at fjerne tagafvandingen fra en bygning opført i 1910, som jo vil være særdeles følsom overfor fugttilførsel grundet ejendommens oprindelige konstruktion.

På denne baggrund anser vi det ikke sandsynliggjort, at ejendommen i 2007 er overtaget med aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende garagebygning fra 1910 udover de i tilstandsrapporten nævnte.

Der er relevante beskrivelser i tilstandsrapporten
Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 9.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
Med henvisning til vilkårenes punkt 7.1 dækker forsikringen ikke skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Frostsprængninger opstået gennem en nu 8 årig periode som følge af manglende udbedring af pudsrevnedannelser og fald mod bygningen, vil derfor på denne baggrund ikke være dækket.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at garagebygningen i 2007 er overtaget med aktuelle bygningsskader, der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb udover de forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 5/10 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Kan ikke forstå, at de siger, jeg ikke klagede over afgørelsen, de sendte 2stk. bygningssagkyndige ud, og den 2. efter jeg havde klaget. Og jeg havde også i en mail, gjort opmærksom på at jeg ankede sagen, så snart jeg havde henvendt mig til en advokat, for råd ang. Sagen.
Og der blev godt nok skrevet, at jeg kunne klage til deres kundeklageansvarlige, men det mente jeg ikke nyttede, og det var også det råd advokaten gav.

Fjernelse af Tagafvanding : Tagafvanding havde kun været fjernet 1 sæson. (Carport)

Mugpletter i soveværelse: Forsvandt så snart huset blev opvarmet igen, og opstod først igen efter nedtagning af carport, og den øgede fugtophobning i væggen deraf.

Frostsprængninger : frostsprængninger er først opstået efter nedtagning af Carport.
Og er ikke opstået over en 8 årig periode. Da huset jo selvfølgelig er blevet vedligeholdt som nødvendigt, sydmuren på Garagen blev anmeldt under en af disse nødvendige vedligeholdelser, Da det var der, skaderne opdagedes."

Selskabet har i brev af 19/10 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Brevet ses ikke at indeholde væsentlige nye oplysninger, men bekræfter, at der ikke er tale om skader, som går udover tilstandsrapportens beskrivelser på tidspunktet for overtagelsen i 2007 derved, at frostsprængninger først er opstået efter nedtagning af carport."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisen-

de eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de fremsendte fotos.

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1910, i 2007 og anmeldte den 27/8 2014, at han ved udførelse af udvendige reparationer på murværket på en garagebygning med beboelsesrum konstaterede massive skader.

Om garagebygningen fremgår det af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at terrænet ikke har fald væk fra bygningen, at der spredt i sokkelpudsen kan konstateres mindre betydende pudsrevnedannelser, at der i soveværelse kan konstateres mindre mugpletter, og at indvendige vægflader i værksted er behæftet med afskalninger. Alle forholdene har fået karakteren K1.

Selskabets taksatorer har efter besigtigelser blandt andet konstateret, at der på facade mod gård og på nordgavl er mindre revner og afskalninger i murværk, at der på facade mod vest og i hjørne mod nordvest er pudsafskalninger, frostsprængte mursten, revner og udvaskede fuger. Selskabets taksatorer er enige om, at skaderne i det væsentlige skyldes manglende fugtsikring. Der henvises til, at klageren har fjernet et carporttag, der var etableret i forlængelse af garagebygningen uden at etablere tagrender eller anden form for afløb, og at klageren ikke har reguleret terrænet, selvom dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten. Taksatorerne er herefter af den opfattelse, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ud over de i tilstandsrapporten omtalte, der udgjorde skader eller indebar nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har over for nævnet oplyst, at "tagafvanding havde kun været fjernet 1 sæson", og at frostsprængningerne først er opstået efter nedtagning af carport.

9. 88350

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ud over de i tilstandsrapporten omtalte, der udgjorde skader eller indebar nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at klageren ikke har etableret tagrender efter fjernelsen af carporttaget eller reguleret terrænet, og på de omstændighed, at anmeldelsen af skaderne fandt sted 7 år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels