Ankenævnet for Forsikring

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88570:

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at dække et anmeldt forhold i facaden ved kvistflunke, der har forskubbet sig.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Det forsikrede hus er opført i 1925. Forsikringen trådte i kraft den 15/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/5 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
…		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er frostsprængte sten og sten med forvitret overflade, især på vestgavl.
…		
	K2	Der er revnedannelser i murværk mod vest, øst og syd. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet.
	K2	Der er områder med porøse og svage fuger mod nord, vest, syd og øst. Note: Skaden er af et sådant omfang, at der må regnes med yderligere skadesudvikling i murværket.

Af en ingeniørudtalelse af 27/7 2015 som klageren har indhentet fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse.
Huset er opført i 1925 som et 1½-plans hus med røde teglstensfacader og tegltag.

I facaden mod syd er der udført en relativ bred frontkvist, idet den dækker mere end halvdelen af facaden. Flunkene i frontkvisten er understøttet på spær idet der ikke er bærene vægge under disse.

Skade:
Murværket i sydfacaden har forskubbet sig udefter omkring kvistflunke og i underliggende gesims.
Forskydningens størrelse er ikke målt, men den bedømmes til at være mindst 5 cm.

Skadesårsag:
Med en overfladisk visuel bedømmelse som jeg har udført, er det ikke muligt at fastslå den egentlige skadesårsag.
Det kan være svigt eller nedbrud i tagkonstruktionen, eller et skred i kvistflunkene. En endelig fastlæggelse af skadesårsagen kræver at man fjerner bygningselementer, således at man kan besigtige de centrale bygningselementer.

Videre forløb:
Da skaden er kritisk, og da den ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil jeg anbefale dig at melde den til ejerskifteforsikringsselskabet, med henblik på at fastslå årsagen og at fastlægge de nødvendige udbedringstiltag."

Klageren anmeldte forholdet den 28/7 2015. Af skadeanmeldelsen fremgår:

"under reparation af fuger på vestgavl, kunne det ses at syd muren buer."

Selskabet besigtigede også bygningen, og har herom i notat af 20/8 2015 bl.a. bemærket:

"Beskrivelse:
Der er tale om et ældre hus muret op i røde facadesten, og på facaden mod syd.
Her er der noget murværk som buer en del ud omkring slut facade/begyndelse kvist, billeder 1 & 2 (zoom ind)

Konklusion:
Det har ikke været muligt at fremskaffe tegninger fra den byggetekniske afdeling, de har dog sendt hvad de har af byggetegninger (se mappe) så konklusionen ligger alene på formodning.

Der er formodentlig tale om en tidliget udviklet skade, i eller omkring opførelsen af frontkvisten. De murede flunker (siderne på murværket) har muligvis rykket sig under op muringen. Formodningen ligger i at der er sparsom reparation omkring murværket, hvor det buer udad, billeder 4, 5, 6."

I klageskema af 16/10 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Jeg har anmeldt, hvad jeg, en rådgivende ingeniør og og et murerfirma opfatter som en skade. På huset er der en stor frontkvist, der dækker mere end halvdelen af facaden.

murværket har forskubbet sig udefter ca 5 cm omkring kvistflunkene, der er en nyere fuge, med revner på den østlige flunk, og nyere revner hvor flunk møder tagrende.

forsikringsselskabet mener ikke at huset adskiller sig fra andre huse fra 1925 mht. skævheder. De mener at deformationen er af ældre dato fra hvor kvisten blev bygget, og henviser til forsikringsbetingelserne punkt 3.1 hvor i der står at en deformation er en skade.
Jeg henvender mig igen, gør opmærksom på at policens betingelser nævner deformation som en skade.

svaret fra dem er
'Det er rigtigt, at en deformation kan være en skade, men det kræver, at deformationen kan siges at nedsætte husets værdi og brugbarhed.'

I min police står der værdi eller brugbarhed.
Det er for mig en ganske stor forskel, idet vi naturligvis godt kan bo i huset, så det kan bruges, men værdien af huset i salgsøje med ved en kraftig deformation med aktive revner. naturligvis er lavere.
jeg troede at betingelserne var dem der var skrevet i policen.
hvis skader af den type er så almindelige at de ikke skal stå i en tilstandsrapport, undrer det mig at der er nævnt porøse fuger, samt manglende redningsåbning i vinduer på første sal, det er for mig at se væsentligt mere udbredt, og alligevel nævnt.

som bilag er
1:beskrivelse .pdf, fra ingeniøren,
2: front billede, for at give indtryk af størrelse på front,
3: fuge billede, en kraftig fuge i bunden af den østlige flunk, fugen er af et andet materiale og anden farve, end resten af flunken, enten et tegn på at den er skedet for nylig, eller hvis forsikringsselskabets vurdering er korrekt en makværdig byggeteknik i 1925.
4: højre, billede hvor flunk møder tagrende, med nyere fugereperationer, og nye revner.
4: billede af et vatterpas presset mod mur hvor billede højre er taget, for at vise deformationsgraden
5:afslag fra forsikringsselskab, hvor de nævner, at der skal være værdi og brugsforringelse for at en deformation er en skade

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
at de anerkende at der er en skade, at policen beskriver betingelserne.
skaden har et omfang der dækker over halvdelen af facaden."

Dertil har selskabet i brev af 9/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores konsulent har bekræftet, at murværket buer en del ud omkring slutningen af facaden/begyndelsen af kvisten - se konsulentens rapport og tilhørende fotos. Han oplyser, at han mener, der er tale om et skred, der er sket allerede ved husets opførelse. Der er ingen tegn på skader opstået i nyere tid, hverken i murværket eller i f.eks. tagrummet (tagspær eller lignende), ligesom der ikke ses tegn reparationer som følge af forskydningen.

Selve udbulingen er ikke en skade i efterskifteforsikringens forstand. Ejendommen er fra 1925 og murværk på sådanne ejendomme kan fremstå skæve pga. f.eks. sætninger. Skævheden har ingen konstruktiv betydning, den har stået sådan i mange år (formentlig siden opførelsen) og har ingen betydning for ejendommens stabilitet. Der er derfor heller ikke nærliggende risiko for skader.

Fugerne er porøse og slidte, og murværket fremstår generelt noget slidt. Dette har dog ingen sammenhæng med udbulingen og forholdene er også anmærket i tilstandsrapporten som alvorlige skader (se pkt. 2 i bilag A).

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre at forholdet falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Klager har med det fremlagte godtgjort dette. Det notat, som er fremlagt til støtte for kravet fastslår hverken årsag til udbulingen eller at der skulle være sket noget i nyere tid."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 17/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Billede dokumentationen påviser at der ikke er tale om en skade, der har været stabil siden opførelsen af huset.
Jeg kan i dansk boligforsikrings svar ikke se hvorledes de forholder sig til deres afslag, der ikke stemmer overens med policen. jeg ved dermed stadig ikke om de opfatter policen som forsikringsbetingelser. Skulle det være tilfældet, er det simpelt at få en vurdering af huset, fra Nordeas vurderingsfolk hvor huset er belånt, for at se om 'deformationen nedsætter værdien af ejendommen nævneværdigt.'
hvilket ifølge policen ville være definitionen på en skade.
Der er derfor for mig at se 2 årsager til at Dansk boligforsikring bør dække.
1: der er tale om en skade hvor det kan ses at muren skrider.
2: der er tale om en deformation den nedsætter værdien af ejendommen væsentligt."

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.
…
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.

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at facaden ved kvistflunkerne har forskubbet sig ca. 5 cm.

I udtalelsen klageren har indhentet fra en ingeniør er det oplyst, at det ikke er muligt at fastslå den egentlige skadeårsag, men at der kan være tale om svigt eller nedbrud i tagkonstruktionen eller et skred i kvistflunkene. Ingeniøren anser forholdet for kritisk.

Selskabets taksator har i sit notat oplyst, at han formoder, at der er tale om en tidligt udviklet skade formentligt allerede fra opførelsen af frontkvisten. Selskabet har på den baggrund afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af klagerens ingeniørs udtalelse om, at forholdet er kritisk, og de fremlagte fotos, der viser tegn på forskydning i murværket og efterreparation i området og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af risiko for fortsatte sætninger, herunder sammenstyrtning.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan klarlægge problemets omfang, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade og herunder, hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

6. 88570

Nævnet bemærker, at selskabets taksator vurdering af, at der sandsynligvis er tale om forhold, der var til stede ved opførelsen af bygningen, efter nævnets vurdering ikke kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til en undersøgelse, der kan klarlægge problemets omfang, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade og herunder, hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings