**Ankenævnet for Forsikring**

Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90816:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for reparation af sprækker, revner og skrukke hjørner i pudsen i de murede felter i et bindingsværkshus.

Klageren har anført, at revnedannelserne i pudsen må antages at være opstået før hendes overtagelse af ejendommen, og at forholdene udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hun har henvist til, at naboen, der bor i samme bygning, har fået dækket identiske skader af sit forsikringsselskab.

Selskabet har som begrundelse for at afvise at yde dækning anført, at der ikke er fundet fejl ved udførelsen af bindingsværket, og at der er tale om bevægelsesrevner, der opstår på grund af materialernes uens bevægelser under forskellige temperaturer og vejrlig. Selskabet har endvidere anført, at dets konsulent har vurderet, at revnerne er opstået efter overtagelsen, og at udbedring hører under almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er genopført i gammel stil i 2007 efter en brand, den 23/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/4 2014. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten af betydning for sagen.

Af klagen til nævnet fremgår blandt andet:

> "**Sagsfremstilling**
> *- Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Vi overtog vores bolig, en længe i et bindingsværkshus fra 2007, i april 2014. I sommeren 2016 lægger vi mærke til at flere hjørner i tavlerne slår revner. Vi gennemgår huset og ser at der er mange hjørner der er løse.
> Da det først er til at se, når det slår revner, har vi ikke opdaget at hjørnerne var løse. Vi bliver opmærksom på det, da også naboer har samme problem. Se yderligere beskrivelser i vedhæftet korrespondance.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi mener ikke at det er sandsynligt at de løse hjørner ikke allerede var der, da vi overtog huset, hvilket er grunden til at de slår revner, som vi opdager. Derfor mener vi at forsikringen bør dække udbedringen.
> De øvrige længer i huset har samme udfordringer, og vores nabo har ligeledes fået udbedringen dækket via ejerskifteforsikring - dog har de opdaget det tidligere end vi har."

Klageren har i en klage til selskabets klageafdeling af 24/1 2017 uddybet sine synspunkter. Af klagen fremgår det blandt andet:

> "Vi er uenige i at skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Ejendommen er som nævnt opført i 2007, og derved et relativt nyt bindingsværkshus – under 10 år gammelt. Der stod intet om løse tavler i tilstandsrapporten ved købet i 2014 og tavler løsnet fra underlaget i gældende omfang bør ikke opstå i så nyt et hus. De løsnede tavler har i 2016 medført få hjørner med faktiske revner, som vi ved gennemsyn har fundet, og i den forbindelse har det stået klart at mange af tavlerne har løsnet sig, men endnu ikke medført revner. Det er dog at betragte som en skade at tavlerne løsner sig, da det derved åbner for risiko for vand og frostskader – samt kan medføre revner – hvilket over tid må forventes i flere af hjørnerne.
>
> Vi har gennemgået tavlerne for revner, men har ikke før 2016 fundet nogen. Det ændrer ikke ved, at tavlerne har løsnet sig. Dette underbygges af at en anden bolig i samme ejendom (…) i 2014, året hvor vi indflyttede, har fået repareret løsnede tavler, ligesom en tredje bolig i samme ejendom (…) i 2016 har anmeldt samme skade på deres del af ejendommen til deres ejerskifteforsikring, som har vurderet modsat jer og dækket skaden. Som dokumentation og yderligere detaljer herom, se venligst vedhæftede mail med denne vurdering samt vedhæftet faktura for det udførte, som ejerskifteforsikringen har dækket.
>
> Vi er således helt overbeviste om at det er en skade der bør dækkes da: 1) tavlerne har været løsnet fra vores indflytning og dette har ikke været nævnt i tilstandsrapport eller måtte forventes i en bolig under ti år gammel – ej heller bindingsværksbolig, 2) vi har ført behørig opsyn med facaderne, og herigennem opdaget revne og herefter fundet ud af, at dette skyldes allerede løsnede tavler, som findes adskillige steder, selvom revner kun fin-

des få steder, 3) selvsamme skade i selvsamme bygning er vurderet stik modsat af jeres afgørelse, og er blevet dækket."

I brev af 14/6 2017 til nævnet har selskabet blandt andet bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Ejendommen er en del af en større og gammel gård i bindingsværk og stråtag, men genopført i 2007 i samme stil efter nedbrænding.

Som det fremgår af salgsopstillingen er der tale om flere selvstændige ejendomme indrettet i den store gård, og det er det vores kunde henviser til, når det oplyses, at naboen har fået bindingsværket dækket af sin ejerskifteforsikring.

Bindingsværket er helt traditionelt med murede og pudsede tavler og træ. Se fotos.

Vores konsulent har ingen fejl fundet ved udførelsen af bindingsværket. Klager ses heller ikke selv at have påvist fejl ved bindingsværket.

De revner som er konstateret opstår pga. materialernes bevægelser i forskellige temperaturer og vejrlig. Vores kunder har anmeldt forholdet over 2 år efter overtagelsen, og da revnerne ikke skyldes fejl, men bindingsværkets lovlige og sædvanlige konstruktion, henhører en reparation under ejers almindelige vedligehold.

Det forhold at en nabo har fået nogle revner og løst puds dækket under sin ejerskifteforsikring har ingen betydning for vurderingen af, om der er tale om en skade som Dansk Boligforsikring A/S skal dække. Der kan i naboens tilfælde have været aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, som ikke var, men burde have været anmærket i tilstandsrapporten. Det er også muligt, at naboens forsikring har dækket uden at være forpligtet hertil. Det ved vi ikke, men det er heller ikke afgørende for vurderingen af den skade vores kunder har anmeldt.

Vores konsulent vurderer, at revnerne i vores kundes facader er opstået efter overtagelsen (2 års ejertid, herunder 2 vintre) som følge af materialernes bevægelse.

Det er klager, der skal bevise, at revnerne var tilstede på overtagelsestidspunktet eller at de skyldes andet end bindingsværkets almindelige og lovlige konstruktion, og den bevisbyrde ses ikke løftet."

Ved brev af 11/7 2017 har klageren heroverfor anført:

"

1. Vi anser at skaden ikke alene er revnerne, men det faktum at mange af tavlernes hjørner ikke fæstner til muren. Dette har så medført at der flere steder er revner.

2. Hvis denne type skade var til stede ved køb af huset må den anses for at skulle dækkes.

   Til grund herfor lægger vi at **…** (en ud af fire boliger i samme bygning) har fået udbedret nøjagtig samme skade på deres murværk, dækket af deres ejerskifteforsikring ved overtagelsen i 2015. Kvittering herfor kan fremsendes og er forelagt forsikringsselskabet.

3. Derfor kan det ikke argumenteres, at denne skade er del af normal vedligehold, sådan som forsikringsselskabet ligger til grund.

   Det er sandsynliggjort at skaden var tilstede - altså at hjørnerne på tavlerne var løsnet - ved købstidspunktet.

   Til grund herfor lægger vi at … fik samme type reparationer udført i 2014 - samme år som vi købte vores hus. Hele huset (de fire sammenhængende boliger i en bygning) er bygget samtidigt i 2007 (det er således ikke korrekt som forsikringsselskabet skriver i deres brev af 14. juni 2017, under punkt 2, at det er en gammel gård), og skaden er positivt konstateret på 3 af boligerne (det er ikke konstateret at skaden *ikke* er der på den fjerde bolig).

Vi anser det derfor for sandsynliggjort at skaden var tilstede ved købstidspunkt, og at det er en skade, der bør dækkes af ejerskifteforsikringen, da den ikke var nævnt i tilstandsrapporten ved købet."

I mail af 26/7 2017 har selskabet hertil bemærket:

"Klager skriver, at tavlerne ikke fæstner til muren. Med det går vi ud fra, at der menes, at pudslaget på tavlen sidder lost i hjørnerne. Det er korrekt, og også det vores konsulent har konstateret. Se konsulentens rapport. Grunden til dette er, at tavler og træværk består af to forskellige materialer, som arbejder forskelligt, afhængigt af vind og vejr. I et bindingsværkshus vil man derfor altid opleve, at der skal ske løbende vedligeholdelse.

Vi har ingen fejl fundet ved bindingsværkskonstruktionen, og det har vores kunde heller ikke.

Heller ikke naboens tavler er konstrueret forkert. Som det fremgår af den fremlagte faktura på naboens ejendom, har man alene repareret pudsen - man har ikke ændret konstruktionen.

Hvorfor [andet selskab] har dækket forholdet, og accepteret så høj en reparationspris fra deres håndværker-taksator (1800 kr. i materialer, 164 timers arbejde - hvilket svarer til 4,5 uges fuldtidsarbejde!!!) må stå for [andet selskabs] regning. Der er ingen fejl ved bindingsværket, men dækningen hos naboen kan som sagt være sket ud fra en betragtning om at revnerne var til stede (men ikke anmærket i tilstandsrapporten) ved overtagelsen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/10 2016 fremgår blandt andet:

"**Anmeldt forhold:**
Puds binder ikke / Revner i samme.

**Beskrivelse:**
Boligen er en del af større og oprindelig gammel gård i bindingsværk og stråtag, tidligere nedbrændt og genopført i 2007 i samme stil (billede 1-3).

Ved udvendig besigtigelse kunne pudslag på de murede tavler registreres at revne og være løst i hjørner mod bindingsværk mere eller mindre generelt på kundens del af husets facader (billede 4-8).

**Konklusion:**
Det vurderes, at årsagen skal forklares om et udtryk for alm. vedligehold af pudslaget på de murede tavler, der naturligt vil arbejde forskelligt fra tilstødende bindingsværk med deraf bevægelsesrevner og risiko for fugtindtrængen til følge.

Sættes der ikke ind med vedligehold, må revner mv. i pudslaget antages at udvikle sig yderligere.

Center for bygningsbevaring i Raadvad anbefaler løbende vedligehold ca. hvert 4-5 år.

**Tilstandsrapport:**
Er det anmærket i tilstandsrapporten: Se nedenfor

Nej. Forholdende kan have udviklet sig efterfølgende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet:

"**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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen samt fotos.

6. 90816

**Nævnet udtaler:**

I den forsikrede ejendom, der er opført i bindingsværk i 2007, er der opstået sprækker, revner og skrukke hjørner i pudsen i de murede felter i bindingsværket.

Klageren har anført, at revnedannelserne i pudsen må antages at være opstået før hendes overtagelse af ejendommen, og at forholdene udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hun har henvist til, at naboen, der bor i samme bygning, har fået dækket identiske skader af sit forsikringsselskab.

Selskabet har som begrundelse for at afvise at yde dækning anført, at der ikke er fundet fejl ved udførelsen af bindingsværket, og at der er tale om bevægelsesrevner, der opstår på grund af materialernes bevægelser i forskellige temperaturer og vejrlig. Selskabet har endvidere anført, at dets konsulent har vurderet, at revnerne er opstået efter overtagelsen, og at klageren først har anmeldt forholdet to år efter overtagelsen. Det er selskabets opfattelse, at udbedring hører under almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at det er sædvanligt, at der på et 10 år gammelt bindingsværk viser sig lodrette og vandrette revner langs sammenføjningen mellem selve bindingsværket (trækonstruktionen) og de indmurede tavler. Sådanne revner er naturligt forekommende og et resultat af, at der opstår spændinger mellem de forskellige materialer. Sådanne revner mellem tavle og træ udgør ikke skader i ejerskiftelovens forstand, og de vil med almindelig vedligeholdelse af bindingsværksmuren vil være uden betydning.

De vedhæftede billeder viser dog også, at der er opstået revner diagonalt gennem dele af tavlerne. Dette er efter nævnets opfattelse tegn på, at tavlerne ikke er i stand til at optage den normale horisontale påvirkning, som bindingsværket udsættes for. Dette udgør efter nævnets opfattelse en skade eller risiko herfor i ejerskiftelovens forstand, da de ikke er udtryk for normalt forekommende revner, og da disse typisk ej heller kan udbedres permanent i forbindelse med normal vedligeholdelse.

7. 90816

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at revnerne diagonalt gennem dele af de indmurede tavler udgør en skade eller risiko herfor, og skal genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår disse revner.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand