Den 27. september 2017 blev i sag nr. 90824:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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 en lodret revne i gavl i garage udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet har anført, at revnen ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at reparationen kan udføres for under 5.000 kr. Selskabet har tilbudt klageren en kulancemæssig dækning for murerarbejdet, hvis dette skulle koste mere end 5.000 kr., men har afvist dækning for malerarbejde og klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1903 – garage/udhus ifølge tilstandsrapporten dog først i 1929. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/11 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **B Garage/udhus**
> …
> **2. Ydervægge**
> 2.1 Facader/gavle K1 Udhusfacade mod nord har mindre skader.

…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Ejendommen fremstår nyrenoveret og generelt i rigtig god tilstand set i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Ejendommen kræver enkelte reparationer, men i øvrigt kun almindelig vedligeholdelse."

Klageren har i klageskemaet af 1/5 2017 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Sagen omhandler en garage, der er omfattet af husets tilstandsrapport. Skaden er en lodretgående revne i bagmuren/gavlen …

Dansk Boligforsikring accepterer ikke skaden som værende dækningsberettiget …

Dansk Boligforsikring har tilbudt at løse sagen ved kulancemæssige dækning. Denne dækning omfatter dog kun murerarbejdet. Eventuelle malerreparationer m.m. må jeg selv stå for.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker, at selskabet skal accepterer at skaden som en dækningsberettiget skade herunder accepterer, at der ydes kompensation for teknisk bistand til afdækning og afklaring af skaden."

I brev af 31/5 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning …

Der er tale om en ældre ejendom renoveret af tidligere ejer i ca. 2014 (se tilstandsrapport …). Klager har siden overtagelsen løbende anmeldt skadeforhold til os. De fleste af de anmeldte forhold er dækket, herunder opretning af tag og undertag samt udskiftning af nedbrudte spær, gulvkonstruktion i køkken, ulovlige el-installationer, vvs-installationer. Klagers maksimale selvrisiko, på 35.000 kr., er opbrugt.

I forbindelse med et aftalt møde på ejendommen, den 16. august 2016, vedrørende nogle af de ovennævnte dækkede forhold - gør klager os opmærksom på, at han har registeret en revne i væg i garage/skur, som han også ønsker at anmelde til os. Vi foretager en besigtigelse af revnen ved mødet.

Her oplyser vi klager, at der umiddelbart er tale om en ældre revne, uden nogen konstruktiv betydning og at en reparation vil kunne udføres for under 5.000 kr. Vi vil dog drøfte sagen og vende tilbage til klager skriftligt.

Efterfølgende aftales det telefonisk, at klager lader sin rådgiver (ingeniør …) eftergå revnen - aftalen følges op skriftligt i mail af den 29. september 2016 ...

Den 1. februar 2017 modtager vi mail fra klager med rådgiverens vurdering af revnen. ... Forholdet bliver afvist i afgørelse af 2. marts 2017 ... I mail af den 9. marts 2017 påklages afgørelsen til vores klageafdeling …, der i mail af den 10. marts fastholder afgørelsen, men tilbyder klager kulancemæssig dækning ... Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Revnen forefindes i oprindelig betonbagmur/-skillevæg i garage, som er opført i 1928.

Der er ingen tegn på at den er aktiv og at der er bevægelser - der forekommer ikke forskydninger i væggen, til illustration vedhæftes fotos ...

Klagers rådgiver vurderer, at der ikke er tale om en sætningsrevne, men en svind-revne. Hvorvidt der er risiko for svigt i stabiliteten, som følge af selve revnen, kan rådgiveren umiddelbart ikke vurdere, men han har dog (ligesom os) ikke registeret tegn herpå, i form af forskydninger eller revnedannelser i øvrigt. Det er netop sådanne forhold, der vil indikere at der kan være svigt i stabiliteten.

Reparationen af revnen er naturligt anbefalet for at forhindre eventuelle risici for skader, der i teorien kunne foreligge.

Revnen har dog været der i mange år uden skader, hvorfor der ikke kan siges at være nærliggende risiko for skade nu - der er i hvert fald ikke nogen konstaterbar/aktuel tegn herpå.

Sådan en revne, i en ældre garage/skur, kan ikke siges væsentligt at nedsætte værdien eller brugbarheden af bygningen, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Under alle omstændigheder menes reparationen/forstærkningen af revnen at kunne udføres for under 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12. Vi har talt med murermester … vedrørende dette og han oplyser, at revnen kan repareres/forstærkes på 1 arbejdsdag.

Selskabet har kulancemæssig tilbudt klager at dække udgiften til reparation/forstrækning af selve revnen, såfremt en reparationen viser sig at overstige 5.000 kr. Dette for at finde en mindelig løsning i sagen. Klager har dog valgt ikke at tage imod tilbuddet.

3. Konklusion
Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 20/6 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"a) Der ikke tale om en betonbagmur/-Skillevæg. Der er tale om en gavl jf. rådgiver … notat (vedlagt i indsendt klage).

b) Dansk Boligforsikring vurderer, at revnen, som er omdrejningspunktet for klagen, ikke vil nedsætte værdien af bygningen. Heri er jeg uenig. Revnen var ikke oplyst i den tilstands rapport som vi modtog i forbindelse med købet af huset. Hvis, man tager [ingeniørs] kommentar til efterretning *'Med den konstaterede revne er der en meget stor risiko for, at kraftoverførelsen i samlingen pludselig giver efter'*. Med andre ord, så er der en stor risiko for en større skade på bygningen som følge af revnerne, hvilket også medfører at værdien af bygningen må formodes at vurderes som forringet, skulle ejendommen sælges i dag.

c) Som anført i min klage til Jer, så har murermester … mundtligt givet mig et prisoverslag på over 5.000 kr. Der er derfor uenighed mellem Dansk Boligforsikring og jeg om dette forhold."

Selskabet har i mail af 11/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har alene en bemærkning til klagers kommentar under pkt. b, som vi ikke er enige i. Vi er ikke enige i, at ingeniøren (i rapporten) har vurderet, at der er en meget store risiko for at kraftoverførelsen i samlingerne pludselig giver efter og at det af rapporten kan udledes at der er stor risiko for yderligere/større skader på bygningen.

Det er en svindrevne som har været der i mange år og ingeniøren bemærker netop, at der ikke er tegn på forskydninger eller yderligere revnedannelser."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

I mail af 1/2 2017 fra klagerens ingeniør til klageren hedder det:

"**Besigtigelse af garage d. 2016-12-12**
Besigtigelsen er udført idet der er konstateret en kraftig lodret revne imellem gavl og facade. Garagen er opført med ydervægge i insitustøbt beton. Der er to facader, en lukket gavl og en gavl med port mod vej. Bag ved garagen er opført en let træbygning.

[Foto af indgangsparti]

Da gavlen mod vejen kun har to meget smalle vægstykker på hver side af porten er det gavlen modsat porten der sammen med de to facadevægge stabiliserer bygningen.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres en kraftig lodret revne imellem den støbte gavl, modsat port og facaden til venstre set ude fra vejen. Revnen går fra top til bund.

[Foto – Set inde fra garagen]
[Foto – Set fra bagsiden af den støbte gavl]

Revne er ikke en sætningsrevne. Det er tilsyneladende en svindrevne. Der er ikke tegn på forskydning i revnens længderetning.

Det er vanskeligt at vurdere om revnen er så udviklet, at der nu er risiko for et svigt i stabiliteten. Men bygningens stabilitet er afhængig af en kraftoverførsel i mellem gavl og facade.

For at sikre bygningens stabilitet skal det anbefales, at den lodrette revne repareres. Reparationen skal udover op bankning og lukning af revne, omfatte iboring af vandrette RF gevindstænger der monteres som limankre, for at sikre sammenhængen imellem facade og gavlvæg. Ankrene i bores igennem facadevæggen og ind i gavlvæggen.

Det kan ikke ses, hvordan tagkonstruktionen er forankret i væggene. Men der er ikke tegn på revnedannelser / forskydninger.

Jeg står naturligvis til rådighed, hvis der skal udarbejdes en kort beskrivelse, som bla kan indeholde en vurdering af anker dimension og antal."

Klageren har i mail af 9/3 2017 til selskabet bl.a. oplyst:

"Jeg har forhørt mig om pris hos murermester … Han vurderer opgaven til at koste 6.000-6.500 kr. ekskl. moms."

Af mail af 10/3 2017 fra selskabets klageafdeling til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet din sag med skadebehandleren og med [klagerens murermester].

Jeg er enig med skadebehandleren i, at det er en gammel revne, som er uden væsentlig forskydning, hvorfor der ikke kan siges at være nærliggende risiko for skade, iht. ejerskifteforsikringens skadebegreb (forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1). Jeg læser heller ikke [ingeniørs] notat sådan, at han mener, at der er nogen aktuel/konstaterbar risiko. Der er snarere en teoretisk risiko, som man kan eliminere ved at ibore nogle vandrette limankre.

Det er en ældre sekundær bygning, og man kan ikke sige, at revnen nævneværdigt nedsætter denne bygnings værdi eller brugbarhed, set i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder. Derfor er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

[Murermester] har oplyst, at hans bedste vurdering er, at reparationsarbejdet (fx som beskrevet af [ingeniør]), vil kunne udføres af en mand på en dag. inkl. moms og materialer mener han, at arbejdet godt kan udføres for under kr. 5.000. Det er dog kun et overslag, så det kan ikke udelukkes, at arbejdet kan vise sig mere besværligt end forventet, og derfor godt kan blive lidt dyrere. De priser han telefonisk har oplyst til dig, var på et meget usikkert grundlag, så der ville han hellere skyde lidt for højt end for lavt.

Mit forslag til en løsning, vil være, at du kan anmode [murermester] om at komme og lave en reparation/forstærkning af revnen. Hvis regningen som forventet bliver under kr. 5.000 må du selv betale, men viser det sig mere omfattende og dyrere end de 5.000, vil jeg dække forholdet kulancemæssigt. Den kulancemæssige dækning omfatter dog kun murerarbejdet. Eventuelle malerreparationer m.m. må du selv stå for.

Så vidt jeg kan se, ligger bygningen i skel, så jeg må antage, at den ene side at muren, tilhører din nabo, Skal deri bores limankre, vil jeg forvente, at det vil være nødvendigt at få adgang til din nabos side af muren. Du må selv sørge for at lave de nødvendige aftaler med din nabo, og I skal selvfølgelig være opmærksomme på, at din nabos ejendom, ikke er meddækket på policen. Din nabo må derfor også selv stå for en evt. efterfølgende malerreparation.

Hvis du er indforstået med at vi løser sagen som beskrevet ovenfor, er du velkommen til at kontakte [murermester], og træffe aftale med ham om at få udbedret revnen.

Ønsker du ikke at afslutte sagen iht. ovenstående, bortfalder tilbuddet, og jeg må så fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket."

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.
…
3.4 Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…
3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1
…
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Klagerens ingeniør har i mail af 1/2 2017 anført, at der er tale om en kraftig, lodret revne mellem gavl og facade. Revnen går fra top til bund. Han anfører, at revnen ikke er en sætningsrevne, men tilsyneladende en svindrevne, og der er ikke tegn på forskydning i revnens længderetning. Han anfører videre, at det er vanskeligt at vurdere, om revnen er så udviklet, at der nu er risiko for svigt i stabiliteten, men bygningens stabilitet er afhængig af en kraftoverførsel imellem gavl og facade. Han anbefaler, at revnen repareres.

Selskabet har anført, at der er tale om en uvæsentlig svindrevne i en ældre bygning, som ikke medfører nærliggende risiko for skade.

7. 90824

Et flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og dermed udgør en skade, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en kraftig, gennemgående revne, som går fra top til bund. Flertallet finder, at der er tale om et forhold, som går ud over, hvad der kan betragtes som almindelig vedligeholdelse af svindrevner i en ældre bygning.

Henset til, at der er tale om en ældre, sekundær bygning, og henset til bygningens og gavlens fremtoning på de vedlagte fotos, finder flertallet, at en skadeudbedring efter forsikringsbetingelserne alene indbefatter murerarbejde med at udbedre revnen, og at klageren således ikke kan kræve dækning for malerarbejde.

Flertallet kan på det foreliggende grundlag ikke afgøre, om murerarbejdet vil koste mere end 5.000 kr., som er forsikringens bagatelgrænse, at få udført.

Flertallet finder derfor, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og yde forsikringsdækning for murerarbejdet, hvis dette overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Flertallet bemærker, at selskabet også tidligere har tilbudt klageren dette pr. kulance. Kan murerarbejdet udføres for under 5.000 kr., er selskabet berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til forsikringens bagatelgrænse.

Flertallet finder, at selskabet – hvis skaden er dækningsberettigende, jf. forsikringens bagatelgrænse – tillige skal dække klagerens udgifter til ingeniørens besigtigelse af skaden med et skønsmæssigt fastsat beløb på 1.000 kr. ved fremlagt faktura. Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har ladet forholdet besigtige af ingeniør efter aftale med selskabet, og efter at selskabet havde tilkendegivet, at det ikke anså forholdet som dækningsberettigende.

Flertallet stemmer for at tage klagerens påstand til følge.

8. 90824

Et mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at den omhandlede svindrevne ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Mindretallet har herved lagt vægt på svindrevnens omfang og på bygningens karakter og alder samt det forhold, at der ikke er tegn på nærliggende risiko for skade.

Mindretallet stemmer for at tage selskabets påstand til følge.

Der træffes afgørelse efter flertallets votum.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og yde forsikringsdækning for murerarbejdet med at udbedre den anmeldte revne i garagens gavl, hvis udgifterne hertil overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet skal – hvis skaden er dækningsberettigende jf. forsikringens bagatelgrænse – dække klagerens udgifter til ingeniørbistand på 1.000 kr.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings