Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 92200:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1925 og 1931 – den 1/6 2017. I et bilag til klageskema af 12/4 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Som advokat for [klagerene] skal jeg hermed påklage en afgørelse truffet af FRIDA Forsikring vedrørende skader anmeldt af mine klienter. Anmeldelsen vedrører p.t. 2 forhold: 1. Skade [A] - Revner i rygningsmørtel. 2. Skade [B] - Revner i ydervægge.
>
> Der har yderligere været klaget over 2 forhold, nemlig skade … - Manglende inddækning og skade … og … - Råd i udhus/skur. Disse skader er til dels anmeldt til eget forsikring og til dels forventes det fortsat, at FRIDA vil anerkende skaden vedrørende manglende inddækning. Derfor medtages disse forhold ikke på nuværende tidspunkt.
>
> Med hensyn til skade [A] har forsikringsselskabet henvist til at skaden er angivet i tilstandsrapporten og benævnt K3. Det er korrekt, men der er samtidigt angivet: Note 'der er tagpap under'.
>
> Det er ikke korrekt at der er tagpap under, idet der mangler tagpap på et stykke på ca. 1 m. Det har forårsaget, at konstruktionen under taget til dels er nedbrudt og der skal pålægges et nyt undertag eller i hvert fald undertag for så vidt angår det areal, hvor der mangler undertag.
>
> Med hensyn til revnerne i ydervæggen fastholdes det anførte over for forsikringsselskabet, nemlig at der er tale om revner, der bevæger sig og ganske store revner, som må være forårsaget af fejl i væggen eller ejendommens opbygning. Der henvises blandt andet til de vedhæftede billeder."

Selskabet har den 1/5 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Den 12. marts 2017 køber vores kunder ejendommen beliggende … med overtagelse den 1. juni 2017. I forbindelse med handlen, som er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., tegner vores kunder, på baggrund af tilstandsrapport med Lb.nr. …, en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Underskrevet købsaftale og tilstandsrapport fremlægges som henholdsvis bilag A og bilag B. Police samt tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af vores kunder i forbindelse med indgivelse af klagen.

Den 18. september 2017 anmelder vores kunder flere forhold til ejerskifteforsikringen, herunder de nu indklagede vedrørende revner i rygningsmørtel samt revner i ydervægge.

Vores byggetekniske konsulent besigtiger forholdene den 29. september 2017, hvorefter han sender en afgørelse til vores kunder den 5. oktober 2017 (afgørelsen vedlægges som bilag C).

Den 5. februar 2018 modtager vi en klage fra vores kunders advokat (bilag D), som vi besvarer den 14. februar 2018 med en forklaring på, hvorfor vi ikke mener, at forholdende udgør skader i forsikringens forstand, der går ud over, hvad der kan forventes ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten (vores afgørelse vedlægges som bilag E).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
Det er vores vurdering ud fra det af vores byggetekniske konsulent konstaterede, at forholdet omkring revner i rygningsmørtel er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed - da det ikke er klart forkert beskrevet - er undtaget forsikringsdækning i medfør af vilkårenes punkt 5 B.

'5. Hvilke forhold dækkes ikke B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Vi henviser til tilstandsrapportens punkt 1.1 Tagbelægning/rygning:

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Gratsten /mørtel ved tagryg i udbygning mod garage er med defekter.Tilsvarende grat mod nordvest. Note: Der er tagpap under. Der er ikke konstateret skader på andre bygningsdele som følge.

Ligeledes er det vores opfattelse ud fra oplysninger fra besigtigelsen, at forholdet omkring revner i ydervægge ikke udgør en skade i forsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 4 B, i og med at vi ikke kunne konstatere revnedannelse med konstruktiv betydning i forhold til væggenes stabilitet.

'**4. Hvilke skader dækker forsikringen B** 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 bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brug-

barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.'

Derudover er forholdet nævnt i tilstandsrapporten under punkt 2.1 Facader/gavle:

K1	Der er begyndende revner i puds - se blandt andet til højre for køkkenindgang og ved sydlige vindue i spisestue samt østgavl

Vi bemærker, at ejendommen er opført i 1925.

Trods ovenstående er vi indstillet på at få foretaget en undersøgelse af forholdene ved [ingeniørfirma]. Vi afventer derfor vores kunders tilbagemelding på, om de er indforståede med, at vi lader forholdene undersøge ved [ingeniørfirma]. Derefter vil vi iværksætte og naturligvis bekoste denne undersøgelse."

Selskabet har den 20/3 2019 til nævnet supplerende bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S (FRIDA) har foranlediget ekstern besigtigelse af revner i rygningsmørtel/forskelling … samt revner ydervægge … Teknisk vurdering af den 4. januar 2019 fra [ingeniørfirma] fremlægges som bilag F.

Ifølge [ingeniørfirmaet] er der både ved rygningen og ydervæggen tale om bevægelsesrevner som følge af, at de tilstødende/underliggende bygningsdele arbejder uens i forhold til forskellingen og pudslaget. Revnen i pudslaget på ydervæggen skyldes formentlig, at underlaget for pudslaget (hårde plader) ikke er forstærket i samlingen mod hinanden og dermed arbejder uens i forhold til hinanden.

Udover at revnerne i facaderne skal udbedres (eksempelvis ved vævpudsning over revnen), har de ingen konstruktiv betydning i forhold til de bagvedliggende/tilstødende bygningsdele.

På baggrund af den eksterne vurdering fastholder FRIDA, at revnerne i forskellingen og facadepudsen ikke er anmærket klart forkert i tilstandsrapporten.

Lodret revne i spisestuevæg – skel mellem oprindelig bygning og tilbygning – er ligeledes uden konstruktiv betydning, men bør lukkes med en dilatationsfuge, som kan optage bevægelsesforskellene mellem de to bygningsdele. Da omkostningerne til udførelsen af en dilatationsfuge ikke overstiger kr. 5.000,00 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5A, bør klagen afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapport dateret 1/2 2017, købsaftalen, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, rapport fra entreprenørfirma, teknisk vurdering fra et ingeniørfirma, fotos af forholdene, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

4. 92200

A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Gratsten /mørtel ved tagryg i udbygning mod garage er med defekter.Tilsvarende grat mod nordvest. Note: Der er tagpap under. Der er ikke konstateret skader på andre bygningsdele som følge.
	1.10 Undertage/understrygning	K1	Der er lidt mørtel fra understrygning i loftrum Note: Begrænset omfang.
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K1	Facade under fransk altan over køkkenindgang er misfarvet, og værn ermed begyndende tæring. Note: Der mangler en form for drypnæse under den franske altan så vandet ikke løber ned af facaden.
		K1	Der er begyndende revner i puds - se blandt andet til højre for køkkenindgang og ved sydlige vindue i spisestue samt østgavl
		K2	Gesims mod udbygning er med skadet murværk omkring hjørnet. Note: Tagrende har sikkert løbet over.

...

2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? **Løst tagpap i over spisestue i november 2016. Udbedret af [redacted] i** **november 2016.**	☒	☐
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? **Diverse mindre revner i pudsen.**	☒	☐

Af udateret rapport fra et entreprenørfirma fremgår bl.a.:

> "Manglende undertag på tilbygning dette har givet vandindtrængen I underliggende konstruktioner, der mangler samtidig inddækning ved eksisterende hovedhus, her er intet nævnt i tilstandsrapport, der er også konstateret en del frostsprængninger i mørtel forskellingen på rygningen, der vil også være indvendige arbejder bundet op på udbedringen. Anslået beløb til udbedring 150.000 ekskl. Moms
> ...
> Der blev på tilbygning konstateret mange sætningsskader hvor ydervæggene arbejder individuelt på begge sidder af sætningen, dette kunne tyde på en svaghed eller konstruktionsfejl i bagved liggende konstruktioner. Intet er nævnt i tilstandsrapporten. Nærmere undersøgelse vil kræve destruktive indgreb."

Af teknisk vurdering fra et ingeniørfirma dateret 21/12 2018 fremgår bl.a.:

> "**Data:**
> Huset er opført i 1925 og i 1931 er sidebygningen opført som en let-facadekonstruktion i træ, som på opførelsestidspunktet skulle anvendes som en veranda – verandaen er på et senere tidspunkt blevet inddraget som en del at beboelsen (spisestue).
>
> **Skadesomfang:**
> Ejer har lige efter overtagelsen af ejendommen konstateret revner i forskælling (mørtel) under rygningsteglene på sidebygningen, samt revner i udvendigt facadepuds på sidebygningen. Ejer oplyser desuden, at der efter overtagelsen er opstået en revne i den indvendige væg i spisestuen.

5. 92200

…
Følgende er konstateret:
• Der er konstateret revner og afskallinger på forskællingen (mørtel) under de lagte rygningstegl på sidebygningen.
• Der er fine revner i det udvendige pudslag, samt enkelte revner som er begyndt, at udvikle sig dvs. revnen er blevet breddere og har mindre afskallinger.
• Der er registreret en lodret revne på væg i spisestuen i 'skellet' mellem den oprindelige bygningen i mursten og sidebygningen som er opført i træ (let-konstruktion)

Vurdering af skaderne:
Revner og afskallinger på en forskælling (mørtel), som ligger under en række rygningstegl er ikke unormalt. Rygningen er en meget udsat bygningsdel, som hele tiden er udsat for vind og vejr samt påvirkning fra almindelige bevægelser i bygningen – derfor bør der gennemføres en årlig eftergang af en rygning som er forskællet, som i nærværende sag.

Facaderne på sidebygningen er oprindeligt opført i træ, og det skønnes, at facaderne på det tidspunkt, hvor verandaen blev inddraget i boligarealet har fået monteret en 'hård' plade uden på den oprindelig trækonstruktion. Uden på den nye 'hårde' plade er der udført en facadepuds. Hvis den udførte facadepuds ikke er udført iht. leverandørens anvisninger vil der altid komme revner i overfladerne, som følge af at pudslaget har en hård overflade som monteret på en eftergivende trækonstruktion.

Der findes facadesystemer som er godkendt til lignede opgaver fx fra [producent].

Den lodrette revnedannelse i spisestuen vil altid opstå, og især hvis der er ikke etableres en dilatationsfuge mellem de to bygningsdele (murværk/træ) det gøres ved etablering af en elastisk fuge.

Konklusion:
Det er korrekt, at der er skader på rygningen – men disse skader er nævnt i tilstandsrapporten.
Revnedannelser i de pudsede overflader på sidebygningen er ligeledes nævnt i tilstandsrapporten.
Revnen i den indvendige væg i spisestuen er opstået efter overtagelsen – men det skønnes at etableringen af en dilatationsfuge vil andrage 4.500,00 incl. moms"

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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 bygninger, 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.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1925 og tilbygget i 1931 – den 1/6 2017. Han anmeldte den 18/9 2017 flere forhold ved bygningen, herunder revner i rygningsmørtelen på taget og revner i ydervæggene.

Klageren kræver, at selskabet anerkender forholdene som skader i forsikringens forstand og afholder udgiften til udbedring. Han har anført, at der i noten til tilstandsrapportens K3-anmærkning vedrørende tagryggen er angivet, at "der er tagpap under", men at der mangler tagpap på ca. 1 meter. Han har desuden anført, at konstruktionen under er nedbrudt, og at der skal lægges nyt undertag på det område, hvor tagpappet mangler. Vedrørende revnerne i ydervæggene har klageren anført, at der er tale om revner, der bevæger sig og er ganske store, hvorfor årsagen til revnerne må være en fejl i væggen eller i ejendommens opbygning.

Selskabet har afvist at yde dækning for revnerne i rygningsmørtelen og ydervæggene med henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten. Hvad angår udgiften til udbedring af en lodret revne i spisestuevæggen, har selskabet afvist dækning under henvisning til, at udbedringsudgiften er under bagatelgrænsen.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "1.1 Tagbelægning/rygning K3 Gratsten/mørtel ved tagryg i udbygning mod garage er med defekter. Tilsvarende grat mod nordvest. Note: Der er tagpap under. Der er ikke konstateret skader på andre bygningsdele som følge … 2.1 facader/gavle K1

7. 92200

Der er begyndende revner i puds- se blandt andet til højre for køkkenindgang og ved sydlige vindue i spisestue samt østgavl. Det fremgår desuden under sælgers oplysninger om ejendommen, at sælger har angivet, at der er "diverse mindre revner i pudsen".

Af teknisk vurdering fra et ingeniørfirma dateret den 21/12 2018 fremgår det, at "revner og afskallinger på en forskælling (mørtel), som ligger under en række rygningstegl er ikke unormalt. Rygningen er en meget udsat bygningsdel, som hele tiden er udsat for vind og vejr samt påvirkning fra almindelige bevægelser i bygningen – derfor bør der gennemføres en årlig eftergang af en rygning som er forskællet, som i nærværende sag. Facaderne på sidebygningen er oprindeligt opført i træ, og det skønnes, at facaderne på det tidspunkt, hvor verandaen blev inddraget i boligarealet har fået monteret en 'hård' plade uden på den oprindelig trækonstruktion. Uden på den nye 'hårde' plade er der udført en facadepuds. Hvis den udførte facadepuds ikke er udført iht. leverandørens anvisninger vil der altid komme revner i overfladerne, som følge af at pudslaget har en hård overflade som monteret på en eftergivende trækonstruktion … Den lodrette revnedannelse i spisestuen vil altid opstå, og især hvis der er ikke etableres en dilatationsfuge mellem de to bygningsdele (murværk/træ) det gøres ved etablering af en elastisk fuge. **Konklusion:** Det er korrekt, at der er skader på rygningen – men disse skader er nævnt i tilstandsrapporten. Revnedannelser i de pudsede overflader på sidebygningen er ligeledes nævnt i tilstandsrapporten. Revnen i den indvendige væg i spisestuen er opstået efter overtagelsen – men det skønnes at etableringen af en dilatationsfuge vil andrage 4.500,00 incl. moms".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 B og C fremgår det, at forsikringen dækker aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår videre, at der med skade forstås "brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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". Ved nærliggende risiko for skade forstås "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".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 A fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr. Af punkt 5 B fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Rygningsmørtel

Nævnet finder, at forholdet vedrørende rygningsmørtelen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor forholdet er omtalt med en K3-anmærkning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende rygningsmørtelen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sket skade på underliggende konstruktioner.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder om manglende tagpap – kan ikke føre til andet resultat.

Revner i ydervægge

Nævnet finder, at forholdet vedrørende revner i ydervæggene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor forholdet er markeret med en K1-anmærkning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende revnerne i ydervæggene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at årsagen til revnerne ikke er svigt i den bagvedliggende bærende konstruktion, men at det derimod vurderes at være materialerne i den bærende del af konstruktionen, som arbejder indbyrdes forskelligt, hvilket medfører øget vedligeholdel-

sesbyrde. Nævnet har også lagt vægt på, at huset er fra 1925, og tilbygningen er fra 1931, hvorfor man ikke kan forvente, at der tidligere er anvendt materialer, som er optimale til pudsede facader.

Lodret revne i ydervæg i spisestue

Efter det oplyste om, at udbedringsudgiften til reparation af den lodrette revne i ydervæggen i spisestuen ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr., finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand