

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 94816:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
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 basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog ejendommen den 14/10 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/9 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk mod syd under vindue, i vestgavl og mod øst på vinkelbygningen. Note: Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre murede bygninger.
	K2	Hjørnестolpe i overdækket terrasse har begyndende nedbrydning i bunden mod terræn.
2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædninger på gavle har begyndende nedbrydning, primært i bunden af pladerne.
2.3 Læmure	K2	Læmurens murværk har udfaldne fuger, enkelte revnede sten og en knækket afdækningstegl. Note: Fritstående murværk er meget udsat og der forekommer ofte skader i dette.
...		

Ankenævnet for Forsikring

2.

94816

B. Sekundære bygningsdele		
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Indvendige vægge har revner i elementsamlinger i værelse mod nord.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget i køkken.
...		
B Carport/udhus		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Der er enkelte løse mursten øverst i murværket mod nord.

I klageskema af 5/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forhold 1 – Limtræsbjælke

...

Forhold 2 – Sætningsrevne i indervæg + destruktivt indgreb

Årsagen er uden tvivl den parallel sætningsskade, som er på den bagvedliggende bærende ydervæg. Skaden er opstået før overtagelse, da denne er nævnt i tidligere tilstandsrapport som K2. Skaden er formentlig blevet dækket med nyt tapet før overtagelse.

Ved selskabets besigtigelse har DB's bygningskonsulent udført destruktivt indgreb med mejsel for at fastslå materiale, dette indgreb er foretaget uden forsikringstager accept.

Forhold er ikke nævnt i gældende tilstandsrapport

Pris på diverse murerarbejde og malerarbejde af sætningsrevne i indervæg + destruktivt indgreb fra hjørne til hjørne = 12.000 kr.

Forhold 3 – murværksfuger

Forholdet på carporten er sjusket udførelse af murerarbejde af fugning, som er udført senere end husets murværk, hvor fugerne ikke fejler noget.

Forhold er ikke nævnt i tilstandsrapport og er opstået før overtagelse.

Pris på udfræsning og omfugning af 25 kvm = 15.000 kr. inkl. moms

(Billeder + Dokumenter er vedhæftet)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi har opfordret Dansk Boligforsikring til at indgå et forlig ift. de påklagede forhold, samt at lukke denne sag til fuld og endelig afgørelse ([sagsnummer]).

De er ikke helt afvisende, men vi er ikke enige om prisen for udbedring, selvom der foreligger uvildige tilbud på udbedring af skaderne.

Vi håber på en retfærdig afgørelse."

Selskabet har i brev af 4/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører flere forhold, som Dansk Boligforsikring har afvist, da der ikke anses at være nogen nærliggende skaderisiko. Klager har for nylig fået behandlet en anden klage i Ankenævnet for Forsikring (sag 93043), og de tidligere fremlagte bilag genfremsendes ikke.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 14. oktober 2017. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 19. september 2017.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

2 år efter overtagelsen af ejendommen, har klagerne fået gennemgået ejendommen, og fremsender i den anledning en skadeanmeldelse vedrørende flere forhold, bilag A.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 26. november 2019, bilag B.

Selskabet har afvist dækning af alle forhold, ved e-mail af 28. november 2019, bilag C.

Klager fremsendte en indsigelse samme dag, bilag D, og selskabet har ved e-mail af 29. november 2019 yderligere begrundet afgørelsen, bilag E.

Ved e-mail af 7. januar har selskabet genbehandlet afgørelsen, bilag F.

Som bilag G fremlægges tidligere tilstandsrapport fra 2008, som klager har fremsendt i forbindelse med selskabets interne klagebehandling.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

De enkelte påklagede forhold gennemgås nedenfor:

Forhold 1 – Limtræsbjælke

...

Forhold 2 – Indvendig revne

Der er konstateret en lodret revne imellem to letbetonselementer i bagmuren. Revnen ses kun i den øverste del af væggen, og korresponderer med en sætningsrevne i ydermuren. Udvendigt er forholdet anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 (K1).

Det må antages at der er tale om en ældre sætningsrevne, som kan have udviklet sig, fordi man har belastet vægelementet umiddelbart ved siden af revnen med et væghængt fjernsyn. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres løshed i vægelementet, og der vurderes derfor ikke, at være behov for anden udbedring end en limning af revnen, evt. suppleret med nogle bølgesøm. En reparation af revnen skønnes ikke at ville kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Forholdet vurderes i øvrigt uden betydning for væggenes funktion.

Forhold 3 murværksfuger på garage

Garagen er opført i 1981. Murværket ses i meget begrænset omfang med udfaldne studsfiger. Forholdet skyldes formentligt at man ikke ved opmuringen har været tilstrækkeligt omhyggelig med, at få fyldt studsfigerne, og at de nu igennem 38 år er blevet udsat for fugt/frost. Da bygningen er uopvarmet vil murværket naturligt være mere udsat for frostskafer end beboelsesbygningen.

Forholdet må ses som sædvanligt slid på en ældre garagebygning. Udbedring består i en partiel omfugning og reparationen vurderes ikke at gå ud over, hvad der kan betegnes som sædvanligt vedligehold på en tilsvarende muret garagebygning af samme alder.

Det er ikke selskabets opfattelse, at forholdet kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 22/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

På klagers ejendom er der udarbejdet en tilstandsrapport med tilhørende ejerskifteforsikring. Denne forsikring skal dække fejl og mangler, som ikke er beskrevet i tilstandsrapport. **Tilstandsrapporten bruges til at sikre køber en korrekt vurdering af husets stand ved et huskøb**

Dansk Boligforsikring har ikke ønsket at indgå et forlig, selvom de 3 forhold og især forhold 1 (Limtræs bjælke) er dækningsberettiget under pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager ønsker en hurtig og kort proces ift. sagen. DB får desværre tydeligt lov til at trække tiden ud!.

Selvom klager nu kender 'båndet' imellem DB og AFF – skal klager opfordre AFF til en retfærdig gennemgang af vores sag, samt også tilgodese vores bemærkninger i sagen.

2. Uvildig bygningstaksator

Er der mulighed for at der udarbejdes en HELT uvildig vurdering af de påklagede forhold på vores ejendom ift. skadens omfang og karakter, samt pris på udbedring. Vedkommende skal være HELT uvildig!.

Dette vil være en fair løsning især pga. klager og selskab er langt fra hinanden ift. skadernes karakter og pris på udbedring.

3. Bemærkninger til forholdene

Forhold 1 – Limtræsbjælke

...

Forhold 2 – Indvendig revne

Forholdet er ikke nævnt i gældende tilstandsrapport.

Revnedannelsen går fra loft til gulv.

Der er desuden opstået flere nye revner på samme vægflade (vandret/lodret). Disse revner har været tilstede før overtagelsen, formentligt er de blevet skjult af nyt tapet. Der ses parallelt sætningsskade i ydervæg, som er nævnt i tilstandsrapport.

Indervæggen påvirkes af et eller andet fra ydervæg, hulrum eller gulvkonstruktion.

Klager har tidligere oplyst at huset er opført som selvbyg og 1970'erne er desværre kendt for sjuksket byggerier og dårlige byggematerialer – Trist at husene fra 1970'erne ikke kan bære en mindre fladskærm ☹.

Forholdet vurderes til at have stor betydning for væggens funktion, da den ikke kan bære et fladskærm eller andre ting.

Vægflade = 10 kvm. Pris: på arbejds løn + materialer (fjerne tapet + rep. sætningsskader + nyt tapet/malerarbejde) = 12.000 kr.

Forhold 3 murværksfuger på garage

Forholdet er ikke nævnt i gældende tilstandsrapport.

Forholdet er generelt tilstede på hele garagen.

Det er tydeligt at der er en fejl i materialet eller blandingsforhold i cement og mørtel på garagen.

Vægkonstruktionen er ens på garage og hus – men garage er opført senere end huset hvor der ikke er problemer med fugerne.

Fugerne vurderes til at have en stor betydning for ydervæggens funktion.

Bemærkning til selskabets kommentar: *Da bygningen er uopvarmet vil murværket naturligt være mere udsat for frostskeer end beboelsesbygningen*

Ovenstående er ikke korrekt!. Cement og mørtel til fuger i ydervæg er beregnet til alle vejrforhold, bortset fra hvis der er fejl i materialet eller blandingsforhold.

Desuden har vi et stykke uopvarmet ydervæg (læmur) på huset som ikke fejler noget.

4. Opsummering

Alle forholdene og især forhold 1 er dækningsberettiget under pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Da klager og selskab er så langt fra hinanden ift. skadens omfang og karakter, samt pris på udbedring, skal klager appellere til en HELT uvildig vurdering af forholdene.

Sagen kan herefter afgøres, da klager ikke har flere bemærkninger til sagen."

I breve af 7/4 2020, af 15/4 2020 og af 19/4 2020 er klageren kommet med yderligere bemærkninger, som er forelagt for nævnet.

Klageren har i brev af 22/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har indhentet tilbud ift. udbedring af forhold 1 – Limtræsbjælke i stue. (Bilag A)

Klager kan hermed oplyse at Dansk Boligforsikring A/S har accepteret at dække forhold 1 ved Limtræsbjælke i stue. (Bilag B)

DB fastholder deres syn på forhold 2 + 3

Som det fremgår af bilag har klager tilbudt et samlet forlig og det har selskab ikke accepteret.

Da selskab har accepteret at dække forhold 1 – Limtræsbjælke i stue, skal Ankenævnet for Forsikring alene tage stilling til **forhold 2 – Sætningsrevne i indervæg + destruktivt indgreb + forhold 3 – murværksfuger.**

Forhold 2 – Sætningsrevne i indervæg + destruktivt indgreb

Årsagen er uden tvivl den parallel sætningsskade, som er på den bagvedliggende bærende ydervæg. Skaden er opstået før overtagelse, da denne er nævnt i tidligere tilstandsrapport som K2. Skaden er formentlig blevet dækket med nyt tapet før overtagelse.

Ved selskabets besigtigelse har DB's bygningskonsulent udført destruktivt indgreb med mejsel for at fastslå materiale, dette indgreb er foretaget uden forsikringstager accept. Indgrebet er uacceptabelt og kan sidestilles med hærværk. (Bilag C)

Forhold er ikke nævnt i gældende tilstandsrapport.

Pris på diverse murerarbejde og malerarbejde af sætningsrevne i indervæg + destruktivt indgreb fra hjørne til hjørne = 12.000 kr.

Forhold 3 – murværksfuger

Defekte fuger har været tilstede før overtagelse og der har aldrig været konstateret aktive murebier i mens klager har ejet huset.

Klager skal understrege at husets fuger intet fejler. Carporten er opført senere end huset – generelt er fugerne dårlige og det skyldes formentlig dårligt udført murerarbejde, fejl i blandingsforhold mellem cement og mørtel eller defekt i nævnte.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94816

Pris på udfræsning og omfugning af 25 kvm = 15.000 kr. inkl. moms"

Selskabet har i brev af 16/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Som opfølgning på sagen kan det bekræftes, at Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt dækning vedrørende forhold 1 (limtræsbjælke), hvorfor dette forhold kan udgå af sagen.

Forhold 2 – Indvendig revne

Det fastholdes, at der er tale om revner, der er sædvanlige for huse fra 1970'erne, som er udført med indervægge i gasbetonelementer.

Der er formentligt tale om en ældre revne, som er genopstået. Der er i tilstandsrapporten anmærket tilsvarende revner i værelse mod nord (K1). Forholdet vurderes uden betydning for væggen's funktion.

Revner i gasbetonvægge i tilsvarende huse af samme alder, kan normalt ikke betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til Ankenævnets kendelser i sag 92637 og 94433.

Forhold 3 murværksfuger på garage

Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt."

Klageren har i brev af 25/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 2 – Indvendig revne

Klager er enig med [selskabets medarbejder] at der er tale om en skjult skade, som er blevet skjult ved vævopsætning og efterfølgende er genopstået efter overtagelse.

Skaden nævnes i en tidligere tilstandsrapport med karakter K2 (...)

K2 - Revne i elementsamling i værelse mod nordvest.

K2 - Vestgavl er med skrårevne.

Alvorlige skader K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Forholdet har stor betydning for væggen's funktion, da klager er bange for have vores fladskærm hængende på væggen, som det fremgår at nye billeder bliver forholdet desuden værre.

Dernæst har Dansk Boligforsikrings bygningskonsulent udført et destruktivt indgreb med hammer og mejsel og gjort skaden større.

Så hvis der overhovedet er mere retfærdighed tilbage skal forholdet dækkes jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1 – da der er tale om en skjult alvorlig skade + destruktivt indgreb.

Pris 15.000 kr.

Forhold 3 murværksfuger på garage

Ankenævnet for Forsikring

8.

94816

Forholdet er kun tilstede på garagen, som er nyere end huset. Husets fuger fejler intet, så det taler tydeligt for defekte fuger/eller ødelæggelse i fugemateriale.

Forholdet skal dækkes jf. punkt 3.1

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.

Der skal ske udfræsning og isætning af nye fuger, dette ligger udover normal vedligeholdelse.
Pris 15.000 kr."

Klageren har i kommentar af 29/1 2021 fremkommet med vurderinger af selskabets og nævnets arbejde.

Selskabet har i brev af 1/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 2 – Indvendig revne

Klager har gjort gældende, at der er tale om revner i de indvendige vægge, som er betydning for væggenes funktion. Klager er bekymret for at have en fladskærm hængene på væggen.

På billeder fra besigtigelsen, ses dels den lodrette revne mellem elementerne og dels nogle mindre vandrette revner under svingbeslaget til fladskærmen.

[Foto]

Iht. byggesagen er der tale om 75 mm gasbetonelementer. Elementerne var sædvanlige på opførelsestidspunktet, men denne type vægelementer har ikke nogen stor styrke. Der er anvendt et relativt smalt beslag, og det kan ikke udelukkes, at det er vægten fra tv'et (ophængt på et svingbeslag), som har forårsaget revnerne.

På billedet der er taget efter, at der er sket udbedring ses, at det primært har været der, hvor fjernsynet hang, at der har været behov for udbedring.

[Foto]

At de oprindelige 75 mm gasbetonelementer muligvis ikke har tilstrækkelig styrke til at bære det anvendte beslag, kan ikke anses at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er tegn på, at konstruktionerne adskiller nævneværdigt fra andre tilsvarende indervægge af samme alder.

Med hensyn til det destruktive indgreb, som klager omtaler, kan det oplyses, at besigtigelseskon-sulenten fjernede noget tapet, for at kunne konstatere om revnen var opstået i en elementsam-ling. Billederne nedenfor viser væggen før og efter det destruktive indgreb.

[Fotos]

Ankenævnet for Forsikring

9.

94816

Der er ikke tale om, at besigtigelseskonsulenten har forvoldt skade på klagers ejendom med hammer og mejsel.

Det fastholdes, at en udbedring af revnen ikke kan antages at ville overstige et beløb på kr. 5.000. Klager har ikke godtgjort, at udbedringen skulle have kostet de kr. 15.000, som der gøres krav på.

Forhold 3 murværksfuger på garage

Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt."

Klageren har i brev af 2/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 2 – Indvendige revner

Vi ved godt at vi har tabt kampen ift. Dansk Boligforsikring er en del af AFF. Men at afgive urigtige oplysninger er at gå langt over stregen. Dernæst er [selskabets medarbejders]/konsulentens billeder taget før indgrebet, men min kone tog billeder af indgrebet lige efter. (nedenstående billede)

Vi er 2 personer som kan bevidne at besigtigelseskonsulenten fra DB lavede et destruktivt indgreb med hammer og mejsel. Desuden kan man også se stykket han har slået af på nedenstående billede, som er taget lige efter.

[Foto]

Jeg skal oplyse med min faglige baggrund indenfor byggeri, er det absolut ikke et fjernsyn som er skyld i disse revner og heldigvis for det 😊 da man helst skal kunne have et fjernsyn hængende på væggen.

Det er manglende understøtning i bund og top, samt manglende bølgesøm i samlingerne! Desuden er revnerne oplyst i den tidligere tilstandsrapport (2008) før den gældende tilstandsrapport. Så revnerne er blevet skjult med nyt tapet.

K2 - Revner i elementsamling i værelse mod nordvest.

Forholdet er udbedret

Man får ikke udbedret dette forhold for 5000 kr.! Når mester timeprisen er 500-600 kr.

Når regnestykket er gjort op ift. materialer og timer er prisen for udbedringen på 15.000 kr. – Ved udførelse af firma havde prisen været højere = 20.000 – 25.000 kr.

Der er udført følgende, som er den eneste rigtige løsning.

1. Fjernelse/afrensning af tapet
2. Isætning af bølgesøm for hver 20 cm i samlinger
3. Pudsning med armeringsmørtel i samlinger
4. 2 x Spartling + grunding
5. Opsætning af væv
6. 2 x Maling

[Fotos]

Ankenævnet for Forsikring

10.

94816

Forhold 3 murværksfuger på garage.

Forholdet skal dækkes, da der er tale om en kombination imellem defekter i fuge materiale eller forkert blanding mellem cement og mørtel. Desuden fejler husets fuger ingenting og er opført tidligere end garagen, så det taler for ovenstående.

Der skal ske udfræsning og isætning af nye fuger, dette ligger udover normal vedligeholdelse. Prisen på 15.000 kr. er sat ud fra at klager kunne lave det selv, så prisen er konservativt sat, da vi lige har fået et løst tilbud fra en murermeister på 25.000 – 30.000 kr.

Vi har ikke yderligere, så sagen kan nu forelægges 'nævnet'.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tidligere tilstandsrapport af 15/2 2008 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Vestgavl er med skrårevne. Finérspidsgavle med lidt nedbrydning for neden, især mod syd / vest.
3.3 Læmure	K1	Læmur mod nordøst er med enkelte revner i fuger, samt enkelte løse fuger og et skåret afdækningstegl.
3.6 Indvendig vægge	K1	Indvendige vægge med stedvis skruk puds, samt enkelte pudsrevner.
	K2	Revne i elementsamling i værelse mod nordvest.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/11 2019 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Forhold 2:

Kunden anviser carport, her ses partielle skader i fugerne i murværket mod øst. Foto 70

Forhold 3:

Kunden anviser soveværelse, her ses der visuelt en revne i væggen. Foto 52

[Foto]

Konstruktion/opbygning:

...

Forhold 2:

Facader/murværk opført med gule mursten

Forhold 3:

Gasbetonelementer 65mm-70mm fra gulv til loft, isolering

...

Beskrivelse: Forhold 2

Inde:

- Ikke relevant

Ude:

- Partielt ses fuger forsvundet eller med huller. Foto 70, 66, 64, 68
- Selve fugerne virker hårde og fine, ikke porøse
- Meget begrænset omfang, værst i bunden af murværk de første 15 skifte

Beskrivelse: Forhold 3

Inde:

- En enkelt revne ses i samlingen mellem de 2 gasbeton elementer, den stopper umiddelbart midt på væggen Foto 42, 48, 53
- Væggen virker stabil og ikke væsentligt svækket, funktion samt bæreevne er stadig intakt.

Ude:

- Ydervæggen har en sætningsrevne i det område som omhandler anmeldte forhold. Foto 59, 58, 61

Konklusion:

...

Forhold 2:

Årsag til de udfaldene fuger og huller må tilskrives alder og manglende vedligehold (kombination af murbier, vandindtrængen og frost). Formentligt også sjusket murerarbejde.

Forhold 3:

Årsag til revnen i soveværelsesvæggen vurderer jeg kan have relation til den udvendige revne i murværket i samme område. Formentligt en ældre sætningsrevne som er blevet repareret ved overspartling. Revnen kan være genopstået pga. belastning fra vægmonteret fjernsyn.

Alderen på det skadede:

...

Forhold 2:

38 år

Forhold 3:

40 år

Konstruktiv betydning:

...

Forhold 2:

Fugerne bør repareres så der ikke kommer vand ind i konstruktionen. Kan på sigt udvikle sig, og medføre frostskaader.

Forhold 3

Nej, umiddelbart virker revnen til at være af kosmetisk betydning, væggene står stadig stabilt og intakt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Fælles for alle forhold:

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

...

Forhold 2:

Det anmeldte forhold eller årsag har nok været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men der er ingen tvivl om at det har udviklet sig siden kunden overtog huset for 2 år siden

Forhold 3:

Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen, kunden fortæller at revnen er blevet større på de to år de har boet der

TILSTANDSRAPPORT:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen anmærkninger der kan relateres til anmeldte forhold

Anmærkninger i tilstandsrapport:

Forhold 1:

Ingen anmærkninger der har relation til anmeldte forhold

Forhold 2:

Ingen anmærkninger der har relation til anmeldte forhold

Forhold 3:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Der er revnedannelser i murværk mod syd under vindue, i vestgavl og mod øst på vinkelbygningen.

Note: Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre murede bygninger."

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, deformation, 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.

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

4.12

- Forhold under 5000 kr."

Nævnet har fået forelagt fotos af klagerens hus.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1979 – den 14/10 2017. Han anmeldte i november 2017 flere forhold til selskabet. Under sagens behandling ved nævnet har selskabet anerkendt at dække udbedringen af limtræsbjælken, hvorfor tvisten for nævnet alene omhandler indvendige revner i væg og murværksfuger på carporten. De to påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Indvendige revner i væg

Klageren har blandt andet anført, at årsagen til den lodrette revne er den parallelle sætnings-skade i den bagvedliggende bærende ydervæg, at skaden er opstået før overtagelsen, idet revnen fremgår med K2-anmærkning i den tidligere tilstandsrapport fra 2008, og at revnen ikke er nævnt i tilstandsrapporten af 19/9 2017. Han har videre anført, at revnen løber fra gulv til loft, at der er tilkommet nye revner, og at revnerne har været skjult af tapet. Han er utilfreds med, at selskabets bygningskonsulent foretog destruktive indgreb med mejsel i væggen, idet indgrebet blev foretaget uden accept. Kravet er opgjort til 12.000 kr. for murerarbejdet og malerarbejdet fra hjørne til hjørne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet konstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende indervægge af samme alder. Selskabet har anført, at der er konstateret en lodret revne imellem letbetonelementer i bagmuren, og at revnen korresponderer med en sætningsrevne i ydermuren, som er anmærket med K1 i tilstandsrapporten. Ved selskabets besigtigelse blev der ikke konstateret løshed i vægelementet, og selskabet mener ikke, at en reparation af revnen ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet har videre anført, at der er tale om en ældre sætningsrevne, som kan have udviklet sig, fordi klageren har belastet vægelementet umiddelbart ved siden af revnen med et væghængt fjernsyn.

I forhold til klagerens bemærkninger om et destruktivt indgreb, har selskabet oplyst, at besigtigelseskonsulenten fjernede noget tapet for at kunne konstatere om revnen var opstået i

Ankenævnet for Forsikring

15.

94816

en elementsamling, og at besigtigelseskonsulenten ikke har forvoldt skade på klagerens ejendom med hammer og mejsel.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskiftforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, for så vidt angår revnerne i indervæggen. Nævnet henviser til afgørelserne i bl.a. sag 91715, og sag 94418

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat af 7/11 2019, hvoraf det fremgår, at væggen virker stabil, at væggen ikke er væsentligt svækket, at funktion og bæreevne er intakt, og at revnen virker til at være af kosmetisk betydning.

Nævnet har også lagt vægt på, at revner ikke er usædvanlige i gasbetonvægge, og ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at revnerne har konstruktiv betydning.

Nævnet bemærker, at det af den tidligere tilstandsrapport af 15/2 2008 fremgår, at der var en revne i elementsamling i værelse mod nordvest anmærket med K2, og at det af tilstandsrapport af 19/9 2017 fremgår, at indvendige vægge har revner i elementsamlinger i værelse mod nord anmærket med K1.

Nævnet finder på baggrund af de fremlagte fotos i sagen, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets besigtigelseskonsulenten har foretaget destruktive indgreb i væggen, der berettiger klageren til erstatning.

Murværksfuger på carport

Klageren har anført, at skaden skyldes fejl i materialet eller blandingsforholdet mellem cement og mørtel, at murerarbejdet er udført sjuksket, og at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Han mener, at fugerne har stor betydning for ydermurens funktion. Kravet er opgjort til 15.000 kr. for udfræsning og omfugning af 25 kvm.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at murværket i meget begrænset omfang ses med udfaldne studsfiger, at forholdet formentligt skyldes, at man ved opmuringen ikke har været tilstrækkeligt omhyggelig med at få fyldt studsfigerne, og at fugerne nu igennem 38 år er blevet udsat for fugt/frost. Selskabet mener, at forholdet må ses som sædvanligt slid på en ældre garagebygning, og at udbedringen består i partiel omfugning og reparationen, som ikke vurderes at gå ud over, hvad der kan betegnes som sædvanligt vedligehold på en tilsvarende muret

garagebygning af samme alder.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat af 27/11 2019, hvoraf fremgår, at der ses partielle skader i fugerne i murværket mod øst, at selve fugerne virker hårde og fine, og at der er tale om et meget begrænset omfang, som er værst i bunden af murværk de første 15 skifter.

Ankenævnet for Forsikring

17.

94816

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens først konstaterede skaden ca. 2 år efter overtagelsen, og at der ikke er oplysninger om, at der er tale om et generelt problem ved fugerne, men alene et lokalt problem.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det som klageren har anført, om fugernes styrke og sammensætning ikke ses understøttet af sagkyndig erklæring e.l.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen

formand