

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. februar 2021 blev i sag nr. 95800:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1927. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/8 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

I karnap mod veje ses der 'blødt' træ ved fundamentet.

Note: Det meste bindingsværk er udskiftet i ejendommen.

Der er foretaget en visuel vurdering heraf og foretaget relevant stikprøvekontrol heraf."

I klageskema af 16/9 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler, at mine klienter i forbindelse med et huskøb i vinteren 15/16 tegnede en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

I maj/juni 2020 blev der konstateret rådgreb i ejendommens bindingsværk, og mine klienter fik den bygningssagkyndige ... at undersøge skaden nærmere.

Det viser sig, at rådskaderne er opstået før min klient købte ejendommen.

Den tidligere ejer har forsøgt at renovere bindingsværket, men dette er ifølge den bygningssagkyndige sket med en 'absolut ikke håndværksmæssig metode'.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95800

Tømmeret på huset blev ikke udskiftet, men i stedet blev der monteret forskallingsbrædder direkte uden på det oprindeligt rådskadede bindingsværk.

Den 08.06.2020 anmeldte mine klienter skaden til Dansk Boligforsikring A/S, men den 18.08.2020 modtog mine klienter afslag på forsikringsdækning med henvisning til, at der i policen er taget forbehold for rådskader.

Afslaget kan ikke accepteres, da forbeholdet i policen er for generelt, og forsikringen skal dække skaden for at opfylde minimumskravene til en ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ejerskifteforsikringsselskabet skal acceptere, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, og således dække udbedringsomkostningerne."

Selskabet har i brev af 11/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. februar 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 9. august 2015 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med 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 10 år, **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 25. juni 2020, at der er rådskader i bindingsværket, som tidligere ejer har tildækket med forskallingsbrædder, **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 13. juli 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 18. august 2020, da bindingsværk er undtaget fra dækningen, jf. policens forbehold.

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

Der er enighed om, at der er omfattende råd i ejendommens bindingsværk. Forholdet er kun delvist anmærket i tilstandsrapporten, men Dansk Boligforsikring har ved udarbejdelsen af tilbud på ejerskifteforsikring valgt at tage forbehold vedrørende råd og svampeskader i bindingsværket.

Klager har derfor ved tegningen af forsikringen været klar over, at der ikke ville være dækning af rådskader i bindingsværket.

Der er enighed om, at klager ikke ved købet af ejendommen, havde grund til at tro, at der ville være rådskader i det omfang, som nu er konstateret/anmeldt, men dette kan ikke føre til, at forbeholdet skulle være ugyldigt.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret skader ud over råds-kaderne på bindingsværket, og selskabet kan derfor ikke tilbyde dækning uanset, at råds-kaderne på sigt vil kunne medføre andre skader på bygningen.

Det er selskabets opfattelse, at bindingsværket må opfattes som en bestemt bygningsdel, og at klager på tegningstidspunktet derfor også har haft mulighed for at forholde sig til forbeholdets omfang.

Ankenævnet for Forsikring har i lignende sager tidligere lagt til grund, at der på ejerskifteforsikringen kan tages forbehold for råds-kader i bindingsværk, også selvom der i tilstandsrapporten kun har været anmærkninger på en begrænset del af bindingsværket.

Der henvises til ANK 86.818 (hvor bindingsværket var skjult af puds) og ANK 75.375."

Klagernes advokat har i brev af 16/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til Dansk Boligforsikrings afgivne tilbud på ejerskifteforsikring følger det af § 1, nr. 1 i Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., følgende:

'Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.'

Der er med andre ord nogle minimumskrav, som ejerskifteforsikringer skal dække, og kun hvis der er taget forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele, kan man tale om at forsikringsselskabet har taget et lovligt forbehold.

Der skal henvises til afgørelsen 77368 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Nævnet fandt, at forsikringspolicens forbehold vedrørende bl.a. råds-kader var af en så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke i sin helhed kunne opretholdes som gyldigt.

I sagen 77368 var situationen den, at en bygningsdel bestod af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, hvorefter Nævnet fandt at dette godt kunne udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er nogle lighedspunkter mellem nærværende sag og sagen 77368. For det første har det i nærværende sag vist sig, at bindingsværket var gemt bag nogle forskallingsbrædder, jfr. også Dansk Boligforsikrings bilag D, og dermed har man reelt en situation med en bygningsdel som bestod af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten. Ligeledes har vi i sagen 77368 at gøre med et tilfælde, hvor ejerskifteforsikringsselskabet har taget et generelt forbehold, idet det af tilbuddet fremgik følgende:

'Forsikringen dækker ikke svampe-, skimmel- insekt- og råds-kadeangreb pga. bygningens alder samt konstruktionsprincip.'

Det fremgik af den dertil hørende tilstandsrapport følgende, hvilket var karakteriseret som en mangel med K2:

Der måles stedvis forhøjet fugt forneden i indv. plader – bl.a. i stuen.

Note: Vægbeklædninger som skønnes udført i 'bløde' plader, er i dag ikke et godkendt materiale, (hvilket dog ikke var gældende på opførelsestidspunkt).

Der kan opstå skimmel bag pladerne og de vil ved evt. brand udvikle giftig gas. Ved især evt. renovering bør andet materiale vælges.

På lignende vis har Dansk Boligforsikring taget et forbehold, hvor de henviser til pkt. 2.1. til tilstandsrapporten.

Dog har det vist sig – ligesom i sagen 77368 – at pkt. 2.1 er yderst fejlbehæftet, da der her står følgende:

'2.1 Facader/gavle K2 I karnap mod veje ses der 'blødt' træ ved fundamentet.

Note: Det meste bindingsværk er udskiftet i ejendommen. Der er foretaget en visuel vurdering heraf og foretaget relevant stikprøvekontrol heraf.'

Men det meste af bindingsværket var netop ikke udskiftet, men tværtimod var bindingsværket blot gemt bag nogle forskallingsbrædder.

Det af Dansk Boligforsikring tagne forbehold omkring råd er derfor ikke gyldig, da det henviser til et punkt i tilstandsrapporten, som har vist sig at være fejlbehæftet.

I øvrigt kunne klagerne i nærværende sag ikke have opfattet forbeholdet anderledes end at Dansk Boligforsikring tog et forbehold vedr. råd i bindingsværket i karnappen, som var omtalt i pkt. 2.1, og således ikke et generelt forbehold for hele husets bindingsværk.

Jeg skal samtidig henvise til sagen 91798 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor forsikringsselskabet ligeledes har taget forbehold for råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig i ejendommens tag/tagkonstruktion. I denne sag fandt Nævnet det tvivlsomt, om forsikringsselskabet generelt kunne tage forbehold for en tværgående skadeskategori som fugtskader. Nævnet anførte desuden, at det kræves, at forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapporten.

Forbeholdet i denne sag er angiveligt konkret begrundet, da der henvises til pkt. 2.1, men oplysningerne i pkt. 2.1 er forkerte og utilstrækkelige, ligesom at man kun kan læse Dansk Boligforsikrings forbehold som et forbehold vedr. karnappen og ikke huset som helhed.

Måtte Nævnet finde, at Dansk Boligforsikrings forbehold vedrører hele ejendommen, mener jeg at Nævnet må nå frem til den afgørelse, at der i policen er taget et større forbehold, end der konkret er begrundelse for i tilstandsrapporten, hvorfor Dansk Boligforsikring skal dække klagerens omkostninger ved afhjælpningen.

Dansk Boligforsikring har i deres indlæg af den 13.11.2020 henvist til sagerne 86818 og 75375.

Begge sager anses ikke at være sammenlignelige med nærværende.

Sagen 86818 vedrørte en situation, hvor det af tilstandsrapporten fremgik, at yder- og indervægge i bygningen var massivt murværk og bindingsværk, og at formuren i bygningen var en kombination af murværk med puds og bindingsværk. Af tilstandsrapportens punkt 3.1 vedrørende facader/gavle fremgik det, at der var nedbrudt træ i hjørnestolperne mod sydøst og nordøst. Forhol-

Ankenævnet for Forsikring

5.

95800

det har fået karakteren K2. Endvidere fremgik det, at pudset flere steder er revnet, og at der er skruk puds flere steder mod gammel del. Dette forhold har fået karakteren K1.

Her nåede nævnet frem til, at klageren ikke fik medhold. Dette er en naturlig konsekvens, da der netop i tilstandsrapporten er henvist til de konkrete mangler, som er set flere steder på bygningen.

Dette er netop ikke tilfældet i indeværende sag, hvor klagerne blev præsenteret for en tilstandsrapport der konkluderede, at det meste af bindingsværket i huset var udskiftet, og at der var foretaget stikprøvekontroller.

Dansk Boligforsikring henviser som sag til sagen 75375, idet denne bruges til at sige, at adskiller sig desuden fra nærværende sag ved, at ejerskifteforsikringer kan tage forbehold for råds-kader i bindingsværk, også selvom der i tilstandsrapporten kun har været anmærkninger på en begrænset del af bindingsværket.

Jeg finder ikke sagen 75375 sammenlignelig med nærværende, idet tilstandsrapporten i sag 75375 netop konkluderede, at der var pudsrevner på en hel østvendt facade, ligesom der i note 6 fremgår at hele ejendommen er opbygget med en stolpekonstruktion, hvor disse problemer kan forefindes.

Der er altså ikke i sag 75375 tale om, at ejerskifteforsikringsselskabet har henvist til en tilstandsrapports begrænsede anmærkninger, som det blandt andet er tilfældet i nærværende sag.

Dansk Boligforsikring skal således anerkende at dække klagerens omkostninger ved deres forestående afhjælpning."

Selskabet har i brev af 10/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Advokaten gør gældende, at klager havde grund til at tro, at det alene var bindingsværket i karnappen, der var undtaget fra dækningen.

Det er selskabets opfattelse, at det tilstrækkeligt klart fremgår, at undtagelsen vedrører hele bygningen.

Iht. policens forside er det råds-kader på 'ejendommens bindingsværk' der undtages. Det fastholdes, at klager ved tegningen af forsikringen havde mulighed for at forholde sig til omfanget af den særlige undtagelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets notat af 14/7 2020 fra besigtigelse den 13/7 2020 fremgår det bl.a.:

"Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forholder er alt bindingsværk på nord, syd og øst siderne af huset litra A (jævnfør TR

...

Konstruktion/opbygning:

2 lag gips

Dampspærre

Isolering

bindingsværk med Mursten
forskallingsbræt
puds imellem forskallingsbrædderne

Beskrivelse:**Inde:**

Der ses ingen skader på gipsen indvendig eller skimmelsvamp som tyder på fugt
Der er lavet en reference måling på vægge
Der er lavet fugtmålinger på væggen ved trappen flere steder og der kan ikke måles fugt nogen steder

Ude:

Der er monteret forskallingsbrædder uden på det gamle bindingsværk
Det gamle bindingsværk er meget rådnet og jeg kan stikke skruetrækker lige igennem det
Pudsen imellem forskallingsbrædder er ved at falde ud flere steder
Forskallingsbrædderne er flere steder med råd
Når jeg fjerner forskallingsbrættet nede i bunden, kan man se bundrammen på bindingsværket er med råd
Der kan trænge vand ind mellem puds og forskallingsbrædder
Der ses tegn på at fugt trækker ind bag forskallingen

Konklusion:

Jeg vurderer at der med stor sandsynlighed har været råd i det gamle bindingsværk og så har man monteret forskallingsbrædder uden på for at reparere/skjule det.
Så har man pudset op imellem forskallingsbrædder så det har set nyt ud.
Når man så har monteret forskallingsbrædder og pudset op, er det ikke gjort rigtigt da der er revner imellem forskallingsbrædder og pudset og det medfører at der kommer vand ind når det regner.

Alderen på det skadede:

Jeg vurderer at det er det oprindelige bindingsværk fra 1927 og forskallingsbrædderne samt pudsen er udført i sælgers ejertid. Der foreligger dog ikke sikre oplysninger om hvornår reparationerne er udført.

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer at der er en konstruktiv betydning fordi der kommer vand ind, kan det medføre råd og svamp i vægkonstruktionen og i de underliggende konstruktioner. Bindingsværket er også en bærende bygningsdel

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er råd i bindingsværket mange steder og man har forsøgt at skjule det med at monterer forskallingsbrædder uden på det rådne bindingsværk og pudsen imellem forskallingsbrædderne er ved at falde ud flere steder.

Rådskaderne vil udvikle sig hvis ikke der udbedres.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ankenævnet for Forsikring

7.

95800

Der er ikke noget ulovligt. Bindingsværket må antages at være sædvanlig for udførelsestidspunktet, men reparationerne er ikke sædvanlige (byggesjusk).

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja"

Af policen fremgår det bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk og manglende ventilation i kælder jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1/5.6, som følge af fugt."

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.

...

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.

...

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 ufyldstgørende, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1927 med facader af bindingsværk. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2016 og anmeldte den 25/6 2020 råd i bindingsværk. Klagerne anførte, at det oprindelige bindingsværk ikke var blevet udskiftet - som oplyst i tilstandsrapporten - men i stedet var dækket med forskallingsbrædder for at skjule råd i bindingsværket.

Selskabet har afvist at yde dækning for råd i bindingsværket med henvisning til et forbehold i policen, hvoraf det fremgår, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk og manglende ventilation i kælder jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1/5.6, som følge af fugt".

I tilstandsrapporten er det under punkt 2.1 med karakteren K2 oplyst, at "I karnap mod veje ses 'blødt' træ ved fundament. Note: Det meste bindingsværk er udskiftet i ejendommen. Der er foretaget en visuel vurdering heraf og foretaget relevant stikprøvekontrol heraf".

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet – i relation til det af klageren anmeldte forhold - kan påberåbe sig det indsatte forbehold i policen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de konstaterede råds-kader på bindingsværket med henvisning til den indsatte klausul.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet er konkret begrundet vedrørende bindingsværket, og at det er taget på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om "blødt" træ ved fundament, der har fået karakteren K2. Tilstandsrapportens oplysninger er af en sådan karakter, at selskabet med føje har kunnet antage, at der kunne være et mere udbredt problem ved bindingsværket end det, der fremgår af tilstandsrapporten. Nævnet har videre lagt vægt

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

95800

på, at forbeholdet er klart formuleret til at omfatte al bindingsværket, og at klageren relativt let kunne forholde sig til det.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen