

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95941:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 14/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I maj måned 2020 fik jeg fjernet belægningen i min have ..., for at få lagt en ny flisebelægning. Der er vedlagt billeder af belægningen før og efter fjernelse.

Som det fremgår af billederne blev der fjernet et revnet og flækket betonlag mellem min bygning og nabobygningen (den gule murstens mur). Det var her den mangelfulde fundering blev konstateret. Det eksisterende betonlag havde dels støttet muren og skjult den mangelfulde fundering.

Efterfølgende begyndte muren at skride og for at undgå yderligere skader blev arbejdet, som fremgår af billederne, iværksat. Der blev gravet og støbt under muren og op langs muren. Dette fremgår også af billederne. Der blev først gravet jord væk efter at skaden blev konstateret.

Skaden blev derfor først opdaget 5 år efter mit køb af bygningen. Det havde været samme situation, hvis jeg havde fjernet belægningen da jeg overtog bygningen. Der er tale om en skjult skade som også var der inden jeg overtog bygningen. Selv om det er en ældre bygning må man antage at bygningen skal kunne stå af sig selv, uden hjælp fra en havebelægning.

Derfor mener jeg at skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Arbejdet der er udført beløber sig til i alt 36.695,63 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden på huset. Det endelige afslag kom på mail den 23. september 2020 jvf. vedhæftede bilag."

Selskabet har i brev af 11/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S beder Nævnet afvise denne klage.

1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 16. september 2015. Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning (5-årig løbetid). Forsikringspoliceen fremlægges som **bilag A**.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som **bilag B**.

4,5 år efter overtagelsen – d. 27. maj 2020 – anmeldte vores kunde, en revne på ydermuren. Forholdet blev opdaget i forbindelse med opgravning gammel betonbelægning langs ejendommen – se skadeanmeldelsen der fremlægges som **bilag C**.

Sammen med skadeanmeldelsen modtog vi 3 fotos – de fremlægges som **bilag D**.

Vi behandlede skadeanmeldelsen uden at foretage besigtigelse, da det var vores vurdering, at forholdet alene opstod pga. det arbejde, der blev udført, og der derfor ikke var skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet i 2015.

Klager ses at have fremlagt al relevant korrespondance, herunder korrespondancen med klageafdelingen, som også modtog yderligere billedmateriale i forbindelse med deres vurdering af sagen.

Som det fremgår, fremsendte vores kunde også yderligere oplysninger omkring de reparationer og forstærkninger, entreprenøren foretog i forbindelse med arbejdet med de nye flisebelægning.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom fra 1900 og vores kunde har ejet den siden 2015. Policen er i dag udløbet.

Der var ingen skader tilstede på overtagelsestidspunktet, og vores kunde har selv oplyst, at skaden opstod i forbindelse med gravearbejde ude foran ejendommen – langs fundamentet.

Der har ingen problemer med ejendommens fundering i vores kundes ejertid, problemet opstod først, da den gamle betonbelægning langs huset blev fjernet, og der blev gravet.

Som beskrevet af vores klageansvarlige, kan der være flere årsager til at der opstår revner i forbindelse med gravearbejdet. Fundamenter fra den tid kan være svage og slidte, der er gravet tæt på og også under fundamentsunderkanten, ligesom selve gravearbejdet kan forårsage skader.

Afgørende for ejerskifteforsikringen er, at ejendommens fundering ikke har givet nogen problemer siden husets opførelse og heller ikke i vores kundes næsten 5 årige ejertid.

Funderingen af huset ikke afviger fra andre ejendomme fra 1900, og erfaringsvis kan der opstå 'problemer' og ærgerlige ekstraarbejder, på ældre ejendomme, når man foretager bygningsarbejder og renoveringer.

Sådanne forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Der henvises i det hele til det den klageansvarliges mails af 29. juli og 23. september 2020."

Ankenævnet for Forsikring

3.

95941

Klageren har i meddelelse af 18/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"[Klageren] beder Nævnet om ikke at afvise klagen.

Det er korrekt at der ikke var nogen synlige skader til stede da jeg overtog bygningen i 2015.

Skaden var skjult af det betonlag som lå mellem min bygning og naboens gulstensbygning. Der henvises til vedlagte billeder:

Billede 1, før fjernelse af belægning

Billede 2, før fjernelse af belægning

Det gamle og revnede betonlag blev fjernet og der blev ikke, på det tidspunkt, gravet jord væk.

Der henvises til vedlagte foto:

Foto efter fjernelse af belægning 1

Foto efter fjernelse af belægning 2

Foto efter fjernelse af belægning 3

Jorden var, af ... Kommune klassificeret som 'let forurennet' og skulle derfor først graves og køres væk når alt beton og fliser var kørt væk.

Der henvises til vedlagte billeder:

Billede af revner og reparation

Billede af støbning

Muren slog revner og begyndte at skride inden der blev gravet i jorden. Som det fremgår af billederne blev der først gravet jord væk i forbindelse med støbning af nyt fundament. Der var ikke gravet noget jord væk da muren begyndte at skride. Det var kun betonlaget der var fjernet da muren begyndte at skride.

Bygningen kunne altså ikke stå af sig selv uden hjælp fra en havebelægning af beton, hvilket man må forvente at den skal kunne. Problemet (skaden) har været skjult i mange år, hvilket fremgår af billederne af den gamle revnede beton."

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

"De fremsendte fotos understøtter meget godt Dansk Boligforsikring A/S' vurdering af sagen.

Der ses ingen skader på ejendommen, da belægningen var intakt. Der ses heller ingen skader på murværket, da belægningen er hakket op, eller fjernet.

Der ses alene reparationer af murværk og af fundament efter at der er gravet op tæt på eller under fundamenterne.

Som allerede oplyst, er der ikke noget usædvanligt i, at funderingen af ældre ejendommen kan være svag og det kan give skader, hvis der graves jord af tæt på fundamenterne.

Der var dog ingen nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, før renoveringsarbejdet blev påbegyndt."

Ankenævnet for Forsikring

4.

95941

Klageren har i meddelelse af 18/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i Dansk Boligforsikrings konklusioner i deres skrivelse af 10. december 2020.

Som beskrevet tidligere og dokumenteret ved de fremsendte billeder, blev det gamle betonlag fjernet og kørt bort. Efterfølgende slog muren revner og begyndte at skride. Herefter blev der gravet langs muren for at se skadens omfang og for at undgå yderligere skader blev arbejdet med fundamentet igangsat. Da muren begyndte at revne og skride var der ikke gravet noget jord væk.

Skaden var skjult under betonlaget der støttede muren. Hvis betonlaget var blevet fjernet da jeg overtog bygningen havde situationen været den samme.

Selv om det er en ældre bygning må man antage at bygningen skal kunne stå af sig selv, uden hjælp af en havebelægning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 5/7 2020 og 15/7 2020 vedrørende ekstra fundering af baghus og murerarbejde på henholdsvis 23.320,63 kr. inklusive moms og 13.375 kr. inklusive moms.

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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95941

Nævnet udtaler:

Det forsikrede ejendom er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 16/9 2015. Den 27/5 2020 anmeldte han en revne på ydermuren. Han har anført, at "I maj måned 2020 fik jeg fjernet belægningen i min have ..., for at få lagt en ny flisebelægning. Der er vedlagt billeder af belægningen før og efter fjernelse. Som det fremgår af billederne blev der fjernet et revnet og flækket betonlag mellem min bygning og nabobygningen (den gule murstens mur). Det var her den mangelfulde fundering blev konstateret. Det eksisterende betonlag havde dels støttet muren og skjult den mangelfulde fundering. Efterfølgende begyndte muren at skride og for at undgå yderligere skader blev arbejdet, som fremgår af billederne, iværksat. Der blev gravet og støbt under muren og op langs muren. Dette fremgår også af billederne. Der blev først gravet jord væk efter at skaden blev konstateret. Skaden blev derfor først opdaget 5 år efter mit køb af bygningen. Det havde været samme situation, hvis jeg havde fjernet belægningen da jeg overtog bygningen. Der er tale om en skjult skade som også var der inden jeg overtog bygningen. Selv om det er en ældre bygning må man antage at bygningen skal kunne stå af sig selv, uden hjælp fra en havebelægning. Derfor mener jeg at skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Arbejdet der er udført beløber sig til i alt 36.695,63 kr."

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet alene opstod på grund af det gravearbejde, som klageren fik udført, og at der derfor ikke var skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet i 2015. Selskabet har anført, at "Funderingen af huset ikke afviger fra andre ejendomme fra 1900, og erfaringsvis kan der opstå 'problemer' og ærgerlige ekstraarbejder, på ældre ejendomme, når man foretager bygningsarbejder og renoveringer".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

6.

95941

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskiftforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1900, at konstruktionen har været stabil i mange år uden, at der er sket skade, og at skaden først er opstået i forbindelse med det gravearbejde, som klageren fik udført i 2020.

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.



Peter Thønnings