

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 96349:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/1 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er ca. 2 år efter overtagelse af hus opdaget en forskydningsrevne ved taget. Revnen kan ses på billeder optaget kort efter overtagelse af huset i 2017, men blev først erkendt på billederne da revnen blev opdaget i 2019. Se redegørelse og billeder i bilag 1.

Takastorrapport er vedlagt som bilag 1a.

Alm. Brand kalder revnen for en sætningsskade, som der er taget forbehold for i policen. Men da en sætningsrevne er relateret til en bygnings fundering, har dette forbehold ingen betydning for denne sag. Definition af ordet 'sætningsskade' er dokumenteret i ekspertudtalelse, jf. bilag 2. Da jeg tegnede forsikringen bemærkede jeg vilkåret vedr. sætningsskader og konstaterede at det kunne jeg godt acceptere pga. områdets geologi og bygningens funderingsforhold. Når Alm. Brand anvender tekniske fagtermer, skal jeg som kunde kunne stole på at Alm. Brand også er klar over, hvad de anvendte fagtermer rent faktisk betyder.

Alm. Brand mener at revnen er beskrevet i pkt. 2.1 i ejerskifteforsikringen, jf. bilag 3; 'Der er flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen'. Min påstand er dog, at såfremt revnen var blevet opdaget ved gennemgangen ifm. udarbejdelse af tilstandsrapporten, ville den have været beskrevet specifikt. Dermed er den ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

I videre korrespondance vurderer Alm. Brand, at der ikke er risiko for skade eller sammenstyrtning, jf. bilag 4. Det er jeg uenig i, da en revne af denne størrelse giver stor risiko for vandindtrængning, som uvægerligt vil svække muren.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Den del af muren der har mistet sin vedhæftning i hjørnet skal stabiliseres (se forklaring nederst på side 1 i bilag 4). Revnen skal lukkes."

Selskabet har den 1/2 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for revne i gavlens murværk.

Klager har oprettet ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser ES 1603 - bilag A.

...

Sagens forløb

Klager anmeldte skriftligt den 20. august 2019, at der den 12. august 2019 var konstateret en lodret revne i gavlens ydermur - se bilag B.

Klager nævner i sin anmeldelse, at revnen i gavlen først er opdaget i august 2019, men at revnen også var der ved overtagelsen af huset i 2017. Dette kan ses på billeder fra 2017, som klager har taget i forbindelse med fjernelse af en indvendig væg - klagers bilag 1.

Forholdet besigtiges og efterfølgende udarbejder ekstern taksator en rapport - klagers bilag 1a.

Klager er ikke enig med taksator, hvorefter der er en del korrespondance frem og tilbage, blandt andet klagers bilag 4.

På baggrund af dette sender klager en klage til selskabet, som svarer på klagen den 21. september 2020 - bilag C.

Selskabet bemærker, at klager har fået en kollega til at udtale sig i sagen - klagers bilag 2.

Selskabet har vedlagt de bilag, som vi mener, er relevante for sagen. Hvis Nævnet ønsker yderligere korrespondance fra sagen, sender selskabet det gerne.

Sagens begrundelse

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 19. juni 2017, og klager har boet i huset 2 år, da han anmelder skaden. Huset er fra 1949.

Det er klager, som skal dokumentere eller nærmere sandsynliggøre, at der er et dækningsberettiget forhold, samt at omfanget er som oplyst.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se eventuelt betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

Klager har tidligere givet udtryk for, at der er risiko for vandindtrængning på grund af revnen i gavlens murværk.

Ejendommen er fra 1949 og revnen i murværket har været tilstede minimum siden overtagelsen i sommeren 2017.

Selskabet bemærker, at der ikke er konstateret skader som følge af vandindtrængning i perioden, hvor klager har ejet ejendommen. Ligeledes er revnen også placeret tæt ved tagets udhæng, som i en vis grad beskytter mod nedbør.

Det er ikke ualmindeligt, at en ejendom fra 1949 har revner og udfaldne fuger i murværket, hvorfor klager må påregne en vis løbende vedligeholdelse ud fra den pågældende alder ejendommen har.

Selskabet mener ikke, at revnen, herunder udfald af fuger i murværket, medfører et behov for vedligeholdelse, som må anses for særligt omfattende, når der sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra 1949, hvorfor skaden ikke opfylder skadesbegrebet jf. betingelsernes punkt 2.2.

Samtidig skal vi gøre opmærksom på tilstandsrapportens side 11, hvor det fremgår; 'Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.'

Klager har i sin anmeldelse til selskabet skrevet, at der er en lodret revne under en langsgående bjælke, der er en del af tagkonstruktionen - se evt. bilag B.

Taksator vurderer, at forskydningsrevnen i murværket skyldes trykket fra tagkonstruktionen på remmen eller bevægelser i remmen på grund af forskellige temperatur- og fugtforhold, da træ og mursten ikke arbejder ens under forskellige vejrforhold.

Det vurderes, at tagkonstruktionen ikke er ændret siden opførelsen i 1949. Selskabet mener derfor ikke, at det er et tegn på, at tagkonstruktion, rem og murværk er under udskridning - se evt. bilag 1a.

Taksator modtager et billede af skunkrummet fra klager (bilag D), hvor klager giver udtryk for, at der ikke er noget bemærkelsesværdigt at se (bilag E).

Ud fra besigtigelsen, billederne af gavlen fra 2017 og 2019, samt billedet af skunkrummet, er det taksators vurdering, at der er tale om en bevægelsesrevne, som er i ro, og at der ikke er yderligere skadeudvikling - se bilag E.

Den konstaterede revne opfylder i sig selv ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand og revnen udgør ikke en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Ligesom det an-

meldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det undrer os, at kunden ikke allerede i 2017 konstaterede revnen, da han tager et billede af gavlhjørnet. Specielt fordi billederne er taget i forbindelse med nedrivning af en indvendig væg, hvor klager ville være sikker på, at der ikke skete skade på hans ejendom. Vi kan ud fra billederne - klagers bilag 1 - ikke se, at revnen har udviklet sig nævneværdigt.

I tilstandsrapporten (klagers bilag 3) side 8 under punkt 2 Ydervægge er der anført en K1; 'Der er flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen.'

Når den byggesagkyndige i tilstandsrapporten nævner, at der blandt andet er revner over hoveddør og over døre og vinduer, så er dette blot eksempler på, hvor der er revner. Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

Ved besigtigelsen blev taksator ikke forevist et forhold, som er dækningsberettiget. Selskabet vil gerne vurdere forholdet igen, hvis klager kommer med nye oplysninger til sagen.

Konklusion

Det er klager, som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Selskabet mener ikke, at revnen og udfald af fuger i gavlen i sig selv er en skade. Selskabet vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade, ligesom der ikke skal foretages særligt omfattende vedligeholdelse, men derimod almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Samtidig har revnen ikke betydning for bygningens stabilitet, men er alene af kosmetisk karakter.

Ud fra det foreliggende er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde at betale erstatning i sagen."

Klageren har den 5/2 2021 bl.a. anført:

"1.

Selskabet anfører, at revnen i murværket skyldes trykket fra tagkonstruktionen på remmen eller bevægelser i remmen på grund af forskellige temperatur- og fugtforhold, da træ og mursten ikke arbejder ens under forskellige vejrforhold.

Og Selskabet skriver videre:

Den konstaterede revne opfylder i sig selv ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand og revnen udgør ikke en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Ligesom det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Svar:

Når jeg skal skifte taget, vil den trykkede del af muren være i risiko for nedstyrtning. Når muren er trykket et stykke ud – væk fra huset – er almindelig vedligeholdelse såsom reparation af fuger ikke tilstrækkeligt. Dermed er udbedring af skaden ikke almindeligt vedligeholdelsesarbejde. Tværtimod skal den løse del af muren stabiliseres inden det eksisterende tag kan tages ned.

2.

Selskabet anfører det ikke mener, at revnen, herunder udfald af fuger i murværket, medfører et behov for vedligeholdelse, som må anses for særligt omfattende, når der sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra 1949.

Svar:

Vil det sige at samme type skade er hyppig i andre bygninger af samme alder. Hvis det er et argument, vil jeg gerne have dette dokumenteret. Dog kan jeg ikke se hvorfor tilstanden af 'andre bygninger' er relevant for tilstanden af mit hus. Endvidere ville jeg formode, at den byggesagkyndige i så fald havde set efter revner af denne type ifm. udarbejdelse af tilstandsrapporten, og dermed have opdaget revnen. Dette er ikke tilfældet.

3.

Selskabet henviser til tilstandsrapporten:

Samtidig skal vi gøre opmærksom på tilstandsrapportens side 11, hvor det fremgår; 'Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.'

Svar:

Der står nogle observationer i tilstandsrapporten, som jeg har forholdt mig til ved gennemgangen inden købet. Og efterfølgende har jeg tegnet en ejerskifteforsikring i tilfælde af, at der skulle dukke skader op, som jeg og min rådgiver ikke har været opmærksom på.

For det første er reparation af den trykkede mur ikke en 'forbedring'; det er en reparation af en skade.

For det andet er det useriøst af Selskabet at forsøge at afvise skader med henvisning til sådanne ukonkrete og generelle bemærkninger i en tilstandsrapport.

4.

Selskabet skriver:

Det undrer os, at kunden ikke allerede i 2017 konstaterede revnen, da han tager et billede af gavlhjørnet. Specielt fordi billederne er taget i forbindelse med nedrivning af en indvendig væg, hvor klager ville være sikker på, at der ikke skete skade på hans ejendom.

Svar:

Hvad er Selskabets pointe med denne bemærkning? Jeg er ikke sagkyndig, og ved ikke nødvendigvis hvordan jeg skal gennemgå en bygning for revner. Hvorfor undrer det ikke Selskabet, at revnen ikke blev opdaget af den byggesagkyndige ved gennemgang ifm. udarbejdelse af tilstandsrapporten?

5.

Selskabet henviser til tilstandsrapporten:

I tilstandsrapporten (klagers bilag 3) side 8 under punkt 2 Ydervægge er der anført en K1; 'Der er flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen.' Når den byggesagkyndige i tilstandsrapporten nævner, at der blandt andet er revner over hoveddør og over døre og vinduer, så er dette blot eksempler på, hvor der er revner. Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

Svar:

Den type revner der er nævnt i tilstandsrapporten ('flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen') er af en helt anden karakter end den konkrete skade fra udskridning af taget. Hvis den byggesagkyndige havde set denne revne, var den helt sikkert blevet nævnt i tilstandsrapporten. Derfor kan bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 2.1 om 'flere revner over døre osv.' ikke forventes at indbefatte den anmeldte skade.

Ordlyden af pkt. 2.3.1 i forsikringsbetingelserne er jo netop:

'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.'

Jeg har på baggrund af tilstandsrapporten netop ikke haft grundlag for at kunne tage forholdets karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Selskabet har den 25/2 2021 bl.a. anført:

"Klager oplyser, at han ønsker at skifte taget på sin ejendom og mener derfor, at murværket i den forbindelse vil falde ned. Forsikringen dækker alene forhold, som var til stede ved overtagelse af ejendommen. Det at klager vil skifte taget, sker efter overtagelse, og de ønsker og formodninger klager har om huset i fremtiden, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er alene konstateret revne og udfaldne fuger, og såfremt disse repareres inden en evt. udskiftning af taget, er der ingen nærliggende risiko for skade.

Der skal ikke foretages særligt omfattende vedligeholdelse, men derimod almindelig vedligeholdelse af ejendommen, da revnen ikke har betydning for bygningens stabilitet, men alene er af kosmetisk karakter.

Når selskabet skal vurdere et forhold, fremgår det blandt andet af betingelsernes pkt. 2.2.1., at skaden skal vurderes i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen er opført med udragende remender, som er indmuret i facaden. Revner i husets facade kan derfor opstå på grund af frost, fugt, temperatursvingninger, eller fordi forskellige former for byggematerialer (træ og murværk) 'arbejder' forskelligt i forhold til hinanden. Forholdet afviger således ikke fra tilsvarende bygninger, og der er tale om forventeligt og normal vedligehold for en ejendom i den alder.

Uanset om den pågældende revne er nævnt eller ikke nævnt i tilstandsrapporten, så opfylder forholdet ikke skadesbegrebet, hvilket er en betingelse for dækning.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96349

Ved taksators besigtigelse, kunne det ikke konstateres, at væggen er ustabil, herunder at der er risiko for udskridning eller nedstyrtning. Ud fra det foreliggende opfylder forholdet ikke betingelserne for dækning."

Til dette har klageren den 17/3 2021 bl.a. anført:

"Den opståede revne er tegn på, at muren har været i bevægelse på et tidspunkt, hvorved der er opstået en svaghed i muren. Dette kan ikke repareres ved at fuge revnen. Uanset om taksatoren ikke kunne konstatere at væggen er ustabil, er det dog per definition alligevel tilfældet. Jeg vil fastholde, at jeg ikke på baggrund af tilstandsrapporten har haft grundlag for at kunne tage forholdets karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

" 2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen."

Af selskabets taksatorrapport af 2/9 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold: Revner i gavlmurværk ved rem har udviklet sig

Bygningsdel: Gavlmurværk ved rem i trempelkonstruktion

Vurdering af tilstandsrapport: Revner i murværk er nævnt generelt i tilstandsrapporten under punkt 2. Ydervægge

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Besigtigelse: Ved besigtigelsen konstateredes at der var revner i gavlvæg ved murhjørne ved rem ved spærfod. Du oplyste at du mener at revnerne har udviklet sig efter at I har udført indvendig renovering – herunder at I har fjernet en væg i stueetagen. Vi besigtigede remmen fra indvendig skunk hvor det kunne konstateres at der er tale om en trempelvæg – hvor denne er afsluttet med rem.

Vurdering:

Det vurderes at sætningsrevnen i form af en forskydningsrevne i murværket skyldes trykket fra tagkonstruktionen på remmen i trempelvæggen. Forskydningsrevnen har ikke forbindelse til jeres nedrivning af indvendig væg i stueetagen i modsatte side af huset. Revnen har været der ved jeres overtagelse af huset og der er ikke tegn på at tagkonstruktion, rem og murværk er under udskridning. Som vi talte om kan I optage gulv i skunk så I kan foretage besigtigelse af trempelvæggenes forankring.

Iht. forbehold i policen for den tegnede forsikring er 'sætningsskader og årsager til – og følger heraf' ikke dækket af den tegnede forsikring."

Af e-mail korrespondance mellem klageren og taksator af 13/1 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg har skabt adgang til under gulvet i skunken, jf. vedhæftede billede.

Jeg kan ikke umiddelbart se noget bemærkelsesværdigt.

Med venlig hilsen,

[Klageren]

...

Som jeg ser dit billede ser der ikke ud til at være udskridning eller andet som kunne være i bevægelse i konstruktionen.

Der er derfor ikke konstateret skade – eller nærliggende risiko for skade – udover at revnen som var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen stadig er der. Der er ikke noget der umiddelbart kan forklare at den ikke skulle være i ro."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et flerfamiliehus fra 1949 – den 1/8 2017. Han anmeldte den 20/8 2019, at der den 12/8 2019 var konstateret en lodret revne i husets facade. Klageren anførte, at revnen havde været til stede på overtagelsen, idet man på fotos af huset fra den 31/10 2017 kunne se revnen. Klageren havde dog ikke opdaget den på dette tidspunkt.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at revnen i facaden på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at revnen alene er kosmetisk, og at klage-

ren i tilstandsrapporten var advaret om revner i murværket. Selskabet har også anført, at revnen ikke medfører, at der skal foretages særligt omfattende vedligeholdelse på ejendommen.

Klageren har anført, at revnen udgør en skade, idet den vil medføre større risiko for vandindtrængen, hvilket kan føre til at muren svækkes.

Af tilstandsrapporten fremgår det "2. Ydervægge. 2.1 Facader/gavle. K1. Der er flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen".

Af selskabets taksatorrapport af 2/9 2019 fremgår det "ved besigtigelsen konstateredes at der var revner i gavlvæg ved murhjørne ved rem ved spærfod. Du oplyste at du mener at revnerne har udviklet sig efter at I har udført indvendig renovering – herunder at I har fjernet en væg i stueetagen. Vi besøgtede remmen fra indvendig skunk hvor det kunne konstateres at der er tale om en trempelvæg – hvor denne er afsluttet med rem. ... Det vurderes at sætningsrevnen i form af en forskydningsrevne i murværket skyldes trykket fra tagkonstruktionen på remmen i trempelvæggen. Forskydningsrevnen har ikke forbindelse til jeres nedrivning af indvendig væg i stueetagen i modsatte side af huset. Revnen har været der ved jeres overtagelse af huset, og der er ikke tegn på at tagkonstruktion, rem og murværk er under udskridning. Som vi talte om kan I optage gulv i skunk så I kan foretage besigtigelse af trempelvæggens forankring".

Af taksatorens e-mail af 13/1 2020 fremgår det "som jeg ser dit billede ser der ikke ud til at være udskridning eller andet som kunne være i bevægelse i konstruktionen. Der er derfor ikke konstateret skade – eller nærliggende risiko for skade – udover at revnen som var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen stadig er der. Der er ikke noget der umiddelbart kan forklare at den ikke skulle være i ro".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96349

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ses at være fremlagt dokumentation for, at revnen har medført vandindtrængen eller har svækket muren, hvorfor revnen alene er af kosmetisk karakter.

Nævnet har også lagt vægt på, at det med karakteren K1 fremgår af tilstandsrapportens pkt. 2.1., at "Der er flere revner i facader, bl.a. over hoveddøren og over døre og vinduer i stuen".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand