

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96537:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Jeg gjorde opmærksom på, at gavlmuren mod vejen var i særdeles dårlig stand, og at der ikke blot var tale om "dårlig vedhæftning af puds" som der stod i tilstandsrapporten.

Jeg har prøvet at kontakte selskabet utallige gange, men de fastholder afslag, når de overhovedet svarer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker anerkendelse af skjult skade i murværket og få dækket omkostningerne til at få det udbedret."

Selskabet har i brev af 20/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører gavlmur på landhus fra 1885, som blev ombygget i 1997 i forbindelse med udførelse af ny tagkonstruktion. Ifølge klager er gavlmuren i dårligere stand, end hvad der fremgår af tilstandsrapportens K2-ammærkning og ustabil med risiko for sammenstyrtning. DBF har afvist dækning med henvisning til, at standen på gavlmuren ikke går ud over, hvad klager må forvente af tilstandsrapportens anmærkning, idet der i øvrigt ikke er tegn på, at gavlmuren er ustabil som følge af sætninger eller ombygningen i 1997.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 2. maj 2018 anmelder klager, at murværket er beskadiget udover tilstandsrapportens K2-anmærkning. Klager oplyser, at forholdet blev opdaget den 15. november 2017 i forbindelse med udbedring af revner i murværkets pudslag, som er nævnt i tilstandsrapporten. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 7. maj 2018 foretager DBF besigtigelse af gavlmuren, hvor besigtigelseskonsulenten ikke udover de i tilstandsrapporten anmærkede revner i pudslag og murværk samt murværkets forventelige stand kan se tegn på, at gavlmuren vil vælte eller er ustabil. Korrespondance mellem DBF og klager fra den 4. maj 2018 til den 28. januar 2021 fremlægges som **bilag D**. Besigtigelsesnotat af den 8. maj 2018 fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af de ved besigtigelsen registrerede forhold afviser DBF dækning den 20. juni 2018 med henvisning til, at der ikke ses tegn på, at der er fare for at gavlmuren kollapse, idet udhængsbrædder er tilpasset gavlmurens skævheder. Klager er uenig i afgørelsen, hvorefter sagen genbehandles af DBF's klageansvarlige, som fastholder dækningsafslaget med henvisning til, at der ikke ses tegn på, at ændringen af tagkonstruktionen i 1997 har medført problemer med gavlmurens stabilitet samt, at gavlmuren er tilstrækkeligt beskrevet ved tilstandsrapportens K2-anmærkning. Klager er fortsat uenig og vælger at lade gavlmuren besigtige af [sagkyndig1] den 4. august 2019, hvis opfattelse ikke giver anledning til ændring af DBF's opfattelse, hvorfor dækningsafslaget fastholdes den 19. november 2019. [SAGKYNDIG1's] notat af den 8. september 2019 er fremlagt af klager.

Efter manglende tilbagemelding på klagers mails af den 3. december 2020 og den 28. januar 2021 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostningerne til udbedring af skjult skade i murværket.

Klager oplyser i sin skadeanmeldelse af den 2. maj 2018, at revnerne i murværket blev konstateret onsdag den 15. november 2017. Da klagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring efter den 15. november 2020 og senere end 1 år efter DBF's seneste afgørelse den 19. november 2019, er klagers krav forældet, jf. Forældelseslovens §§ 2 og 3 via Forsikringsaftalelovens § 29. Klagen bør derfor allerede af denne grund afvises.

Såfremt nævnet mener, at klagers krav ikke er forældet, er DBF's opfattelse af sagen derudover som følgende.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der – udover tilstandsrapportens K2-anmærkning – på overtagelsestidspunktet den 1. april 2017 forelå forhold ved gavlmuren, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Følgende anmærkninger fremgår af tilstandsrapporten.

'2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 Puds på ydermure i gavl mod vej er med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner.

Der er løst afskallet puds i hjørne mod vej ved køkken, revne i mur ved stuevindue og afskallet puds nederst mod terrasse.

Rene i mur på bagside af soveværelse.

Note: Der er risiko for nedfald af puds og yderligere skadesudvikling i murværket.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Der er revner i sokkel flere steder.

Puds på ydermur går til terræn flere steder.

Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme'.

Nederste halvdel af gavlmuren udgøres af den oprindelige gavlmur fra 1885. Den øverste halvdel udgøres af opmurede lecablokke, som blev udført i forbindelse med udførelse af ny tagkonstruktion i 1997, hvorved taghældningen blev ændret til 45 grader. Byggesag fra 1997 fremlægges som **bilag F**.

Sammen med skadeanmeldelsen den 2. maj 2018 fremsender klager 2 fotos af revne i den oprindelige del af murværket fra 1885 (efter afrensning af løst pudslag og mørtelfuger) lokaliseret nederst til højre på gavl ved køkken. Af disse fotos fremgår det, at murværket er udført tidstypisk med røde teglsten, marksten og kalkmørtel med påført pudslag (på bindende asfaltlag), som gennem tiden har været genstand for reparationer og malerbehandlinger senest i forbindelse med forandringen af tagkonstruktionen og gavlen i 1997.

Ved DBF's besigtigelse den 7. maj 2018 kan der registreres skævhed/udbuling ved den nederste – og oprindelige – del af gavlmuren (bilag E, foto 3). Den øverste halvdel af gavlmuren – som er udført med præfabrikerede lecablokke – fremstår tilsvarende med lodret/ensartet pudset overflade. Udover de i tilstandsrapporten beskrevet revner i pudslag og murværk ved gavlmuren og hjørne ved køkken (hvor den ved skadeanmeldelsen anviste revne i murværk ses lukket med PU-skum og spartel/finpuds) og over stuevindue ses der ikke tegn på en aktuel skadeudvikling som følge af konstruktionsmæssig svækkelse af gavlmuren.

Klager har fremlagt notat af den 8. september 2019 fra [SAGKYNDIG1], som udover revnedannelserne i gavlen anfører, at der er bevægelse i muren, da murstenene i brudflader står forskudt for hinanden sammenholdt med udbulingen på den nederste og oprindelige del af gavlmuren. [SAGKYNDIG1] konkluderer herefter, at der, som gavlmuren fremstod den 4. august 2019, er overvejende sandsynlighed for at skader vil udvikle sig, som i den sidste ende betyder at gavlen kan vælte (DBF's fremhævelse).

Uanset den af [SAGKYNDIG1] anførte tilnærmelsesvis teoretiske risiko for gavlmurens kollaps kan det – efter DBF's opfattelse – i øvrigt ikke alene på baggrund af overfladeforskydninger mellem murstenene ved revnen sammenholdt med udbuling på ca. 2 cm over ca. 1½ meter lægges til grund, at gavlmuren i dag er i bevægelse.

Den nederste del af gavlmuren er opført tidstypisk anno 1885 på fundament af syldsten (natursten nedlagt i udgravet rende på bæredygtig jord), som normalt vil bevæge sig lidt under påvirkning af vandindhold i jorden og frost. Oprindelige ydervægge/sokler opført på syldstensfundament er derfor også typisk præget af ældre sætningsrevner og bevægelsesrevner uden betydning for bygningens stabilitet. Ligeledes er den registrerede udbuling på ca. 20 mm over ca. 1½ meter ikke usædvanlig ved murværk/ydervægge på et landhus fra 1885, som ikke blev opført med præfabrikerede byggeelementer. Der er – efter DBF's opfattelse – således ikke grundlag for at antage, at der hverken på overtagelsestidspunktet – eller i dag – er nærliggende risiko for at gavlmuren vil kollapse. Det skal i denne forbindelse fremhæves, at den øverste del af gavlmuren – som ikke er bærende – i forbindelse med tagrenoveringen i 1997 blev udført i lettere byggematerialer og dermed mindre last end oprindeligt. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsen "Oversigt over byggeskik og byggeteknik" vedrørende syldstensfundament fremlægges som **bilag G**.

Da revner i pudslaget på gamle huse af samme grund oftest skyldes forskydninger i underlaget fra sætninger/bevægelser i syldstensfundamentet, må man udover pudsreparationen almindeligvis påregne at udføre reparationer af det underliggende murværk (ved ilægning af tentorstål i murværket), da den oprindelige kalkmørtel er meget porøs og sårbar overfor mekanisk påvirkning.

Udover forældelsespåstanden gør DBF på baggrund af ovenstående gældende at, - klager ikke har påvist forhold ved gavlmuren, som på overtagelsestidspunktet den 1. april 2017 gik udover, hvad klager måtte forvente i forhold til gavlmurens alder, tilstandsrapportens anmærkninger samt gavlmurens almindelige vedligeholdelse - klager ikke har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2017 var nærliggende risiko for, at gavlmuren ville kollapse, som berettiger til dækning for en ekstern udredning

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 10/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Murværket i gavlen har været delvist faldet sammen og flere sætningsskader har været forsøgt lappet med hønsegård, søm og cement, som man kunne se da alle mure, bortset fra omstridte gavlmur, blev sandblæst. Vi blev ganske rigtigt opfordret til at bore fra gavlmuren ind i de tilstødende, langsgående mure og "sy" det sammen med stål. Problemet er at der intet er der holder sammen på gavlmuren, der under store flager af løst puds og mange års lappeløsninger af tidligere ejere er delvist faldet sammen. Det har jeg mange billeder og videoer af og de kæmpe revner og huller der blottede sig under den løse puds er naturligvis fyldt med mørtel efterfølgende.

Der er af tidligere ejere blevet lappet på omfattende sætningsskader og intet "syning" kan holde sammen på en gavlmur der ikke har noget mørtel i fugerne."

Selskabet har i brev af 16/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S (DBF) har ingen bemærkninger til fotos af murværk fremlagt af klager den 10. maj 2021 udover, at de viser det oprindelige murværk fra 1885 med gamle revner og partielle reparationer (ilagte stykker tentorstål) efter klagers afrensning af mørtel og pudslag (flere steder udført med vinkelsliber), som efter DBF's opfattelse ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager må forvente på baggrund af murværkets alder samt tilstandsrapportens anmærkninger.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96537

De fremlagte fotos giver således ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse af sagen, som derfor kan behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 20/7 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Der er løbende blevet lavet udbedringer af store sætningsskader i den pågældende mur.

Tilstandsrapporten angav at der ikke var udbedret sætningsskader og jeg fastholder at de anmærkninger, der er i rapporten på ingen måder beskriver murens tilstand og forfald og jeg således ikke havde mulighed for at kunne forvente at skulle bygge den om.

Muren er ikke blot sunket som DBF påpeger, men hænger udad. Der forefindes hverken tentor stål eller murbindere."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/5 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Huset er opført i 1885, angiveligt på syldstenssokkel, og med en 24 cm murstensmur, foto 12 Der er set marksten i facaden, foto 10.

I 1996 er der muret Leca-blokke ovenpå det oprindelige murværk, som står på syldstenssoklen. Indvendigt oplyser FT, at der sikkert på samme tid er lagt nyt gulv og derpå muret en Leca-bagmur på gavlen.

Gavlen ses med en bule i det oprindelige, foto 1-5.

Der ses revner både i nyere og oprindeligt murværk, foto 1-13 men meget markant på køkkenhjørnet, foto 6+10, hvor tagvandet tidligere har kunne løbe lige ud på jorden, foto 13

På langsiderne tæt på gavlen, ses revner som på foto 18-19.

Underbrædderne ved tagudhænget ses regelmæssigt følge den pudsede mur, foto 5 og taget ses regelmæssigt liggende på begge sider, foto 15-17

Køkkenbrønden ses på dagen som oversvømmet, hvilket FT oplyser ikke er sket før, foto 14

ÅRSAG/KONKLUSION:

For 22 år siden er der tilføjet en Leca-væg ovenpå det oprindelige murværk. Skulle der være nedstyrtningssfare nu, er min opfattelse, at det ville være sket inden for de sidste 22 år og ikke pludselig, nu et år efter overtagelse.

Var gavlen ved at vælte, ville underbrædderne ikke følge pudsen som det ses her.

At tagvandet nu ses løbende ud på jorden, og først inden for FT's ejertid er ledt længere væk, vil kunne have svækket fundamentet her på hjørnet.

Der har kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold, i form af revner og afskalninger.

Alderen på det skadede er dels 133 år og 22 år.

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

Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

FT mener ikke gavlen er korrekt beskrevet i TR, som ikke direkte nævner store revner som følge af ovennævnte.

...

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Revner stabiliseres/'syes' på hele gavlen, 5-6 stk. i alt, ved indstøbning af rustfrit tentor-stål, med efterfølgende oppudsning af de berørte områder.

Hvad er omkostningerne til udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Anslået en mand i 40 timer med rullestillads, ca. kr. 18.000,00 + moms

Materialer anslået kr. 2.500,00 + moms."

Af sagkyndig rapport af 8/9 2019 indhentet af klageren fra en murermester og byggetekniker fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Ved besigtigelse kunne det konstateres, at der var kraftig revnedannelse i gavlen.

Området var primært lokaliseret som vist på nedenstående billede, hvor der tæt på begge hjørner i ca. 2 meters højde var de kraftigste brud. I højre side kunne det konstateres at man tidligere har forsøgt at afhjælpe revnedannelse med skum.

Der er bevægelse i muren, hvilket kan konstateres ved at murstenen i brudflader står forskudt for hinanden i varieret bredde fra hinanden.

Ret destruktivt indgreb viste at der er tale om en 30cm massiv mur, efterfølgende kommer der 20cm hulrum uden binder og der er afsluttet med en lecamur indvendig. Lecamur er formodentlig af nyere dato.

Sokkel antages at stå på sylsten.

Der blev sat en 2 meter retholt på vægge som viste, at facaden i en højde på 60 cm over terræn og op til ca. 2 meter over terræn har en bule på ca. 20mm i forholde til lodret plan.

Faglig vurdering:

Det er min vurdering at gavlen som den fremstår nu, er der overvejende sandsynlighed for at skader vil udvikle sig, som i den sidste ende betyder at gavlen kan vælte.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96537

Det vil derfor være min anbefaling at gavl nedtages, der udstøbes ny sokkel og gavl genopføres og der tilsikres forankring til bagmur."

Af selskabets brev til klageren 27/12 2018 fremgår bl.a.:

"Det er min opfattelse, at I er blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på gavlmurens tilstand i tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikringen dækker derefter ikke udgiften til de nødvendige reparationer af murværket. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Jeg fastholder herefter, den afgørelse I tidligere har modtaget. Det anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten, og vi har ikke set nogen tegn på, at der skulle være nogen overhængende fare for kollaps, som du skriver."

Af selskabets mail til klageren af 19/11 2019 fremgår bl.a.:

"Vores besigtigelseskonsulent har gennemgået det materiale du har frem sendt, men han kan ikke se, at der er nogen tegn på, at der skulle være sket en udvikling siden den første besigtigelse.

Jeg forstår ikke dine bemærkninger vedrørende tilstandsrapporten. For mig at se er det ret tydeligt anført, at der er afskalninger og revner i puds på gavl mod vej (K2).

Jeg er ikke klar over, hvad du mener, at vi mere skal kunne se ved en fornyet besigtigelse. Der er ingen tegn på, at gavlen ikke skulle være stabil. Revner bør selvfølgelig udbedres af hensyn til risikoen for vandindtrængning og frostskafer, men du vidste jo også ved købet af ejendom men, at der skulle foretages reparationer af revnerne.

Det er 2,5 år siden, at I overtog ejendommen, og eventuelle skader, som skyldes at det anmærkede forhold ikke er blevet udbedret, dækkes ikke af forsikringen.

Jeg vil ikke afvise, at vi kan genbesigtige, men så vil vores besigtigelseskonsulent gerne vide, hvad det er, du mener, der ska I undersøges."

Af de fremsendte bilag i sag fremgår det, at klageren svarede selskabet på mail den 3/12 2020.

Af svaret fremgår bl.a.:

"Revnerne er blevet lappet jævnlgt, men flere murere og bygningssagkyndige har besigtiget den beskadigede mur.

Den har naturligvis ikke stået åben.

Muren er, som anført og dokumenteret skredet ud og fra hinanden i flere retninger. Der er videooptagelser af hulmuren der viser at der ingen murbindere er, som et af argumenterne fra Jeres murspecialist var, da han mente at ingen revner i indermuren beviste at der ingen bevægelse var i gavlmurens struktur, da det i givet fald således havde trukket i indermuren.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96537

Der er tegn på utallige reparationer af sætningsskader og hele muren hæfter stort set ikke i sig selv.

Der kommer stadig flere sætningsrevner i gavlmuren, selvom pudset er repareret.

Jeg vil gerne vide om der kommer en 2. besigtigelse eller om jeg blot skal fortsætte slavisk til næste klageinstans og så fremdeles."

Klageren rykkede selskabet for svar den 28/1 2021. Der er ikke oplysninger om, at klageren modtog svar fra selskabet før klageren indbragte sagen for nævnet den 24/2 2021.

Nævnet har fået forelagt fotos af gavlmuren.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1885 og blev ombygget i 1997. I forbindelse med ombygningen i 1997 blev den øverste halvdel af gavlmuren ommuret med lecablokke.

Klageren anmeldte forholdet til selskabet den 2/5 2018 og oplyste i anmeldelsen, at han den 15/11 2017 havde konstateret revnedannelser i gavlmuren i en grad, at han vurderede, at der var nedstyrtningssfare.

Klageren gør gældende, at gavlmuren er i væsentligt ringere stand, end hvad han måtte påregne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet dækker udgifter til en udbedring af gavlmuren.

Selskabet har over for nævnet i første række gjort gældende, at klagerens krav, jf. forældelseslovens §2, jf. § 3 og forsikringsaftalelovens § 29, er forældet forud for indbringelsen af sagen for nævnet den 24/2 2021. Selskabet har henvist til, at klageren konstaterede det anmeldte forhold den 15/11 2017, og at selskabet senest afviste dækning den 19/11 2019.

Ankenævnet for Forsikring

9.

96537

I anden række har selskabet over for nævnet fastholdt, at klageren ikke har påvist forhold ved gavlmuren, som på overtagelsestidspunktet den 1. april 2017 gik udover, hvad han måtte forvente i forhold til gavlmurens alder, tilstandsrapportens anmærkninger samt gavlmurens almindelige vedligeholdelse. Selskabet har herved anført, at klageren ikke har godtgjort, at der er nærliggende risiko for, at gavlmuren vil kollapse.

Det fastslås i forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet. Nævnet bemærker at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt. løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav på erstatning ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end tidspunktet end den 15/11 2017, hvor klageren ifølge oplysningerne i anmeldelsen til selskabet konstaterede den alvorlige revnedannelse og vurderede, at der var fare for sammenstyrtning. Nævnet finder endvidere, at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets afvisning den 19/11 2019. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens eventuelle krav var forældet på tidspunkt for sagens indbringelse for nævnet den 24/2 2021.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings