

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. marts 2022 blev i sag nr. 97126:

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 25/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Den murede gavl i huset ser ud til at være mør og slår revner. Først opdaget, da jeg skiftede nogle tagsten på et udhugtag nedenfor gavlen. Havde en murer ude for at reparere nogle af revnerne og vedkommende oplyste, at muren var mør og burde skiftes. Mener dette at burde have fremgået af tilstandsrapporten idet flere af revnerne forekom af ældre dato og muren ikke bliver mør på den korte tid, der er gået siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Endvidere konstaterede jeg råd i en bindingsværksstolpe, da jeg behandlede bindingsværket. Af gammel dato og burde også have været anført.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Reparation af bindingsværksstolpe samt gavl."

Selskabet har i brev af 13/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner i gavlvæg mod vest samt råd i bindingsværksstolpe mod syd, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke afviger fra, hvad man må forvente af et 120 år gammelt hus.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende på ... den 28. januar 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning

...

Den 1. september 2020 anmelder klager revner på gavlvæg mod vest og skader på bindingsværksstolpe under maling mod syd.

Den 11. september 2020 afviser DBF at tilbyde dækning. Sagen påklages, og sagen undersøges nærmere af en besigtigelseskonsulent den 13. oktober 2020 for DBF.

Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag A**. Fotos fremlægges som **bilag B**.

Den 13. december 2020 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. april 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag C**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af revner i gavlvæg mod vest og reparation af bindingsværksstolpe mod syd.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. januar 2017 var forhold ved gavlvæggen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et bindingsværkshus fra år 1900 udført ved datidens gængse metoder og materialer. Huset fremstår således med nyere tegltag fra 2019, originalt bindingsværk og massivt murværk, som er pudset og malet.

Ved besigtigelsen konstateres det, at der på gavlen mod vest er to revner i den øverste del af gavltrekanter på begge sider af gavlvinduet. Revnerne – der er sædvanlige bevægelsesrevner, som ofte ses på ældre murværk i forbindelse med vinduer og døre, hvor murværket er smallest – vurderes ikke at have betydning for husets stabilitet og er i øvrigt almindeligt forekommende på huse af samme type og alder. Konsulenten vurderer, at revnerne i gavlen har været repareret tidligere, men at de er formentlig blevet fremskyndet af lægningen af nyt tag i 2019. Det fremgår i øvrigt af ejendommens tilstandsrapport i sælgers oplysninger, at der tidligere har været revner på gavlen, og at disse er repareret i 2006.

Konsulenten konstaterer derudover mindre nedbrud i bindingsværksstolpe på cirka 2x15 cm ind mod gavlvæg cirka 1,6 meter oppe, som vurderes at være af ældre dato. Bindingsværket ses malerbehandlet med sort træbeskyttelse flere gange. Se foto fremlagt af klager.

Nedbruddet ses ikke at have betydning for husets stabilitet og bindingsværkets bæreevne.

Klager har anført, at dennes murer har repareret nogle af revnerne, og at mureren i den forbindelse har oplyst, at muren er "mør" og bør skiftes.

Det er usikkert, om revnerne i gavltrekanen var til stede på overtagelsestidspunktet, da de først registreres af klager i efteråret 2020. DBF er for så vidt enig i, at revnerne i gavltrekanen i dag bør udbedres for at undgå yderligere udvikling i forbindelse med frostvejr. Udbedringen henhører dog til den almindelige vedligeholdelse af det mere end 120 år gammelt murværk, og er derfor ikke dækningsberettigende under klagers ejerskifteforsikring.

Det samme gør sig gældende med nedbruddet i bindingsværksstolpen mod syd, der ifølge konsulenten ikke afviger fra, hvad der kan forventes af bindingsværkshuse af samme alder.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 28. januar 2017 var forhold ved gavlen mod vest og bindingsværksstolpen mod syd, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og som i øvrigt afviger nævneværdigt fra den vedligeholdelse, man almindeligvis må påregne ved et alders- og typetilsvarende hus i almindelig god stand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 4/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til revner i gavlen anføres det som nævnt at der i 2006 blev udbedret nogle gamle sætningsrevner. Huset er opført omkring 1900 og vil derfor antage at der ikke vil fremkomme yderligere sætningsrevner, men at de opståede revner skyldes, at gavlen ikke var i god stand ved overtagelse. Det samme mente den murer der lagde det nye tag. Revnerne blev først konstateret på det tidspunkt der skulle lægges nyt tage idet jeg ikke havde kunnet se revnerne nedefra.

Besigtigelseskonsulenten kiggede kun på gavlen fra jordniveau og havde derfor ingen mulighed for at konstatere om gavlen var mør. Burde have undersøgt dette meget mere grundigt, så der var sikkerhed omkring årsagen til revnerne.

Med hensyn til den beskadigede bindingsværkssøjle konstaterede jeg først dette da jeg malede bindingsværket. Størrelsen af det beskadigede område (2 x 15 cm) samt det forhold at der ingen sikkerhed er for at det ikke bliver større mener jeg gør det nødvendigt at reparerer det. Som jeg husker det kunne besigtigelseskonsulenten konstatere, at træværket var porøst omkring det beskadigede område ved brug af en kniv."

Klageren har i mail af 11/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Har lige uploadet billed taget fra Google Map og dateret september 2010. Som det ses er der store misfarvede felter på gavlen hvilket styre på en større reparation udført i 2010 eller der omkring. Og ser ikke ud til at være sætningsrevner men en mør mur."

Selskabet har i brev af 7/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 4. november 2021 og 11. november 2021 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse af sagen.

Vedlagte screendump fra Google Maps viser mindre områder med endnu ikke overmalede overpudsninger af sælgers reparation af revnedannelser ved det mere end 100 år gammelt murværk. Der er på billedet ingen indikationer af, at der er noget usædvanligt ved murværket, da løbende reparationer af bevægelsesrevner ved bl.a. vinduer er påregneligt og en del af husets almindelige vedligeholdelse.

Til dette har klageren fremsendt mail af 25/12 2021, hvori det bl.a. er anført:

" Vedrørende modpartens seneste svar viser googlefotoet ikke kun reparationer ved vinduespartiet men andre steder på gavlen. Kan ikke skyldes sætningsrevner med en "mør" gavl. Såfremt modpartens inspektør havde undersøgt gavlen tæt på i stedet for fra haven med en afstand på 5 til 6 meter kunne dette have været konstateret.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?

[Sælgerens svar]: Gamle sætningsrevner i gavlen, udbedret ca. 2006"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/10 2020 fremgår bl.a.

" ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Skade 1: nedbrud i bindingsværks stolpe sydvendt facade

Skade 2: revner i vestvendt gavlspejls

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Skade 1: bindingsværksstolpe vestvendt facade mod østvendt gavl Se foto nr: 401

Skade 2: revner over gavl vindue vest vendt gavl Se foto nr: 402-404

...

Konstruktion/opbygning:

Skade 1: Ejendommen er opført med bindingsværk

Skade 2: Opmuret/pudset og malet gavl

...

Beskrivelse:

...

Skade 1: Der er mindre nedbrud i bindingsværks stolpe på (ca.2x15 cm) ind mod gavl væg ca.1,6 m oppe.

Skade 2: der ses 2 revner i den øverste del af vestvendt gavl på begge sider af gavl vindue den øverste del skråt ud med tegltag.

Konklusion:

Skade 1: Det mindre nedbrud/råd er af ældre dato det blevet behandlet med sort træ beskyttelse over mange gange det er ikke aktivt bære evnen er ikke svækket (bindingsværket er fra år 1900 da ejendommen blev opført)

Skade 2: Det ses at revnerne i gavlen er blevet repareret tidligere. Revnerne er almindelige bevægelsesrevner, som kan forventes at ejendomme af samme alder og stand.

...

Alderen på det skadede:

Skade 1 : bindingsværk er fra år 1900

Skade 2 : kan være af ældre dato er blevet rep før og igen i forbindelse med der er blevet lagt nyt tag på i år 2019

...

Konstruktiv betydning:

Skade 1: Bæreevne i bindingsværk stolpe er ikke svækket og det nedbrud der har været er stoppet

Skade 2: Revner i gavl er ikke unormalt i ældre byggeri og opstår ved manglende vedligeholdelse.

...

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Skade 1: bindingsværk stolpe der er ingen øget risiko for nedbrud svækkelse af bæreevne (kosmetisk)

Skade 2: Revner i gavl der er risiko for fugt indtrængning og frost sprængning af murværk

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Bindingsværk og gavl er normal konstruktion

Gulv afløb er ikke normal konstruktion (er underdimensioneret)

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja !

Revner i gavl kan være blevet rep før overtagelse og de nye revner kan være opstået i forbindelse etablering af nyt tegltag

TILSTANDSRAPPORT:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: De bemærkninger har ingen relevans i denne sag.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Skade 1-2 De bemærkninger har ingen relevans i denne sag.

...

Policeforbehold: Skade 1 : der er forbehold på råd/svamp der udbreder sig fra facader/gavle.

Fra sælgeroplysninger: punkt 3.1 side 14 rep af sætnings revner i gavl.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Skade 1: er ikke nødvendig at rep er mere af kosmetisk art nedbrydning er stoppet

Skade 2: Revner i gavl bør rep stillads murer arbejde udskæring af revner og efter følgende op-pudsning og maling

...

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Skade 2: Murerarbejde og stillads ca.kr. 6-7.000 + moms

Malerarbejde rep. ca.kr .9-1000.00 + moms

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

...

Ft. mener at revnerne på gavl er opstået i forbindelse med udskiftning af tegltag og renovering af 1 sal mener ikke at have set dem før."

Nævnet har fået forelagt fotos.

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, deformering, 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:

...

4.6

- 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.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus, der er opført omkring år 1900. Ejendommen har fået nyt tegltag i 2019.

Klageren overtog ejendommen den 28/1 2017 og anmeldte den 1/9 2020, at der på gavlen mod vest er to revner i den øverste del af gavltrekanten på begge sider af gavlvinduet og nedbrud i en bindingsværksstolpe på cirka 2x15 cm ind mod en gavlvæg cirka 1,6 meter oppe.

Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af forholdene. Han har over for nævnet blandt andet anført, at en murer, som skulle reparere revnerne, har udtalt, at muren var mør og skulle skiftes. Det er hans opfattelse, at såvel gavlens tilstand som rådskaden burde have været anført i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist, at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Hvad angår gavlen har selskabet henvist til, at der er tale om sædvanlige bevægelsesrevner, som ofte ses på ældre murværk i forbindelse med vinduer og døre, hvor murværket er smallest. Selskabet har over for nævnet anført, at forholdet ikke har betydning for husets stabilitet og er i øvrigt almindeligt forekommende på huse af samme type og alder. Selskabet har også henvist til, at det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at der er repareret revner i gavlen i 2006, og at revnerne formentlig blevet fremskyndet af lægningen af nyt tag i 2019. Over for nævnet har selskabet også anført, "Det er usikkert, om revnerne i gavltrekanten var til stede på overtagelsestidspunktet, da de først registreres af klager i efteråret 2020. DBF er for så vidt enig i, at revnerne i gavltrekanten i dag bør udbedres for at undgå yderligere udvikling i forbindelse med frostvejr. Udbedringen henhører dog til den almindelige vedligeholdelse af det mere

end 120 år gammelt murværk, og er derfor ikke dækningsberettigende under klagers ejerskifteforsikring."

Hvad angår rådskaden har selskabet anført, at bindingsværket ses malerbehandlet med sort træbeskyttelse flere gange, at nedbruddet ikke ses at have betydning for husets stabilitet og bindingsværkets bæreevne, og at forholdet ikke afviger fra, hvad der kan forventes af bindingsværkshuse af samme alder.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår om gavlen bl.a., at revnerne kan være af ældre dato, at de er blevet repareret før, og at de kan være kommet igen i forbindelse med, at der er blevet lagt nyt tag på i år 2019. Det vurderes, at revnerne giver risiko for fugtindtrængning og frostsprængning af murværk. Det vurderes, at revnerne bør repareres, og at der bør udføres, "udskæring af revner og efterfølgende oppudsning og maling". Om rådskaden fremgår det af besigtigelsesrapporten, at der er tale om et mindre nedbrud, at rådskaden er af ældre dato, at træet er blevet behandlet med sort træbeskyttelse over mange gange, at rådgangrebet ikke er aktivt, og at træets bæreevne ikke er svækket.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vestvendt gavl

Nævnet lægger til grund, at klageren overtog ejendommen i 2017, at ejendommen har fået nyt tegltag i 2019, og at klageren først anmeldte, at der var revner i gavlen i 2020.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den vestvendte gavl, som udgjorde skade eller nærliggende risi-

Ankenævnet for Forsikring

9.

97126

ko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke har ført bevis for, at revnerne var til stede i 2017, at der er sket udskiftning af taget efter klagerens overtagelse, og at der er tale om ca. 120 år gammelt murværk, der tidligere har været repareret.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende, der understøtter, at gavlmuren på overtagelsestidspunktet var ustabil eller i øvrigt var i så dårlig stand, at den skulle udskiftes.

Klagerens oplysninger om, at hans murer vurderer, at muren er udskiftningsmoden, kan heroverfor ikke føre til andet resultat.

Rådskadet bindingsværk

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

Nævnet har bl.a. lagt vægt på oplysningerne i selskabets besigtigelsesrapport om, at der er tale om et flere gange overmalet, mindre og ikke aktivt rådgangreb i bindingsværk fra omkring år 1900, der vurderes uden betydning for træets bæreevne.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

97126

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings