

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 97456:

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 28/10 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Anmeldt betonmurkrone ved tagrenden, revnet og buler ud og delvis faldet ned. Ejerskifteforsikringen vil ikke dække skaden med bl.a. med denne begrundelse "Ved besigtigelse kunne vores konsulent konstatere en del revner og huller i murværket. Det bemærkes, at der på murværket tidligere er foretaget reparationer. Dette oplyser sælger også om i tilstandsrapporten, på side 14."

Der fremkommer ikke huller i murværket og reparationen som er foretaget er udskiftning af murstik, K3 - som beskrevet i tilstandsrapporten / som ikke er en murkrone.

Beskrivelsen af bygningen i tilstandsrapporten omhandler ikke murkronen, som min anmeldelse omhandler.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden.

Selskabet har i brev af 16/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører husets murkrone, hvor to mindre stykker beton er faldet af, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er opstået knap fire år efter overtagelsen, og udbedring henhører under almindelig vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. maj 2017.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning ...

Den 24. marts 2021 anmelder klager, at betonkanten ved tagrenden er revnet og buler ud, hvilket han opdagede ved, at der faldt stykker af beton og mursten ned i deres kælderskakt.

...

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af murkronen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. maj 2017 var forhold ved murkronen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus fra 1934 i flere etager. Facaden er opført i mursten, og som murkro-neafslutning er udført en pudset udkragning på ca. 5x10 cm. Taget er fladt tag med tagpap.

Ved DBF's besigtigelse konstateres det, at der på bygningens hjørne mod sydøst er faldet to mindre dele af den oprindelige betonudkragning (se billede 3 og 4). Klager oplyser i sin anmeldelse, at dette er sket den 24. marts 2021.

Der ses reparationer på det underliggende murværk (billede 6), og en del mindre huller og revner i facadens murværk (billede 7). Den øvrige murkrone er intakt. Murkronen og det omkringliggende murværk bærer generelt præg af manglende vedligeholdelse.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er nedbrudte og udfaldne fuger i området mod øst (litra A, pkt. 2.1), og at der stedvist er mindre revner i ydermuren (litra A, pkt. 2.1). Disse forhold er ikke udbedret på besigtigelsestidspunktet.

Sælger har til tilstandsrapporten oplyst, at der har været en utæthed i murværket på taget mod nabo i nr. 8, som har været repareret et antal gange.

Årsagen til, at der er faldet to mindre stykker beton af murkronen, er, at den tidligere tilbagevendende utæthed ved taget har medført fugt og nedbrud i murværket omkring den udsatte murkrone. Forholdet er opstået knap fire år efter klagers overtagelse af ejendommen, og det er ved besigtigelsen konstateret, at klager ikke har udført almindelig vedligeholdelse af murværket og murkronen siden sin overtagelse, herunder udbedret tilstandsrapportens anmærkninger på murværk og fuger.

Da klager købte ejendommen, blev denne solgt som et håndværkertilbud med behov for en gennemgribende renovering, jf. salgsoptilling fremlagt som **bilag E**, og det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen fremtræder i mindre god stand alderen taget i betragtning.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 30. maj 2017 var forhold ved murkronen, som gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og stand samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

3.

97456

Klager har dermed ikke påvist, at forholdet omkring murkronen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand iht. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 9/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis fastholder jeg klagen.

Jeg er enig med den byggesagkyndige i at skaden er opstået før min ejer tid, se besigtigelsesnotat side 2.

" Konklusion:

Årsag til at der er faldet betonstykker af murkrone, vurderes at skyldes fugt og nedbrud i murværk pga. af tidligere utæt tagdækning.

Det vurderes at være en skade som ligger år tilbage, da der er repareret tag efterfølgende. FT har boet i ejendommen siden maj 2017 og har ikke fået udført tagreparation eller nyt tagpap.

Murværk og murkrone på hjørne mod sydøst mangler i den forbindelse almindeligt vedligehold, hvilket synligt fremgår."

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

Af salgsoptstillingen fra 2017 fremgår bl.a., at ejendommen er solgt som et håndværkertilbud, og at den trænger til gennemgribende renovering.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Fuger i ydervæg mod øst og vest er stedvist med nedbrudte og udfaldene fuger.
	K1	Der er stedvist mindre revner i ydervæggen Note: Revnen skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skades udvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
...		
Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat		

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? Revner i loft og vægge i stort rum på 1.sal samt i lille soveværelse og badeværelse. Revner i 2 læmure på terrassen mod naboer. Revner jævnlgt repareret, men mure sætter sig fortsat.	☒	☐
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår? På taget findes murværk mod nabo i nr. 8 (niveauforskel udlignes). Murværket har tidligere været utæt, og er blevet repareret et antal gange. Utætheden har givet fugtpletter på væg og loft i lille soveværelse på 1.sal og på væggen i trapperummet. Der er ikke set fugt de seneste år, men skjolder kan ses i trapperummet.	☒	☐
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? Se pkt. 3.2 - muren tætnet for en del år siden og lofter og vægge repareret.	☒	☐

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/4 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Betontkant ved tagrende er revnet og buler ud. Der er faldet stykker af betontkanten ned.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Litra A er et rækkehus i flere etage.

Facaden er opført i mursten og der er som murkroneafslutning en pudset udgravning på ca. 5x10 cm.

Der er let faldende built-up tagkonstruktion med tagpap.

Beskrivelse:

Der ses på bygningens hjørne mod sydøst, at der er faldet mindre dele af udgravningen på murkronen ned, foto 2-3.

Der ses på underliggende murværk på hjørne mod sydøst, at der har været udført reparationer ved tidligere lejlighed, foto 7.

Der ses en del mindre huller og revner i murværk. foto 7.

Der ses ingen skader på den øvrige udgravning på murkrone på den østvendte facade, foto 8-9.

Der ses at der fra tidligere tid mangler stykker af murkrone, fra inden den tid hvor nyt tagpap er lagt, foto 2-3.

De stykker murkrone der er faldet ned i forbindelse med dette forhold, er på foto 4-5.

Konklusion:

Årsag til at der er faldet betonstykker af murkrone, vurderes at skyldes fugt og nedbrud i murværk pga. af tidligere utæt tagdækning.

Det vurderes at være en skade som ligger år tilbage, da der er repareret tag efterfølgende. FT har boet i ejendommen siden maj 2017 og har ikke fået udført tagreparation eller nyt tagpap.

Murværk og murkrone på hjørne mod sydøst mangler i den forbindelse almindeligt vedligehold, hvilket synligt fremgår.

Alderen på det skadede:

Fra bygningens oprindelige opførsel i 1934.

Aktuelle skader:

To stykker af betonudgravning i murkrone er faldet ned.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning, og der er ingen nærliggende risiko for skader.
Det kræver naturligvis at murværk og murkrone vedligeholdes.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej, betonudkravning på murkrone er først faldet ned marts 2021.

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

...

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Ja, underliggende murværk ses med revner og manglende fuger.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Reparation af underliggende murværk samt oppudsning af murkrone.
Stillads op/ned.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 18.500,00 kr. ekskl. 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, 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:

4.1

- 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 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.

...

4.4

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

...

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.

...

4.9

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1934, den 30/5 2017. Ejendommen er et rækkehus i to etager med fladt tag af tagpap. Rækkehusene ligger forskudt i forhold hinanden, og på de frie sider af rækkehusene er der langs tagets kant en murkrone. Facaden er opført i mursten, og som murkroneafslutning er udført en pudset udkragning på ca. 5x10 cm.

Den 24/3 2021 anmeldte klageren til selskabet, at to mindre stykker beton var faldet af murkronen på bygningens hjørne mod sydøst, at betonkanten ved tagrenden var revnet, og at den bulede ud.

Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostningerne forbundet med reparation af murkronen. Klageren har til støtte for sit krav bl.a. anført, at beskrivelsen af bygningen i tilstandsrapporten ikke omhandler murkronen. Endvidere har klageren bl.a. anført, "Ejerskiftforsikringen vil ikke dække skaden med bl.a. med denne begrundelse "Ved besigtigelse kunne vores konsulent konstatere en del revner og huller i murværket. Det bemærkes, at der på murværket tidligere er foretaget reparationer. Dette oplyser sælger også om i tilstandsrapporten, på side 14." Der fremkommer ikke huller i murværket og reparationen, som er foretaget, er udskiftning af murstik, K3 - som beskrevet i tilstandsrapporten / som ikke er en murkrone."

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke gik ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og oplysningerne i øvrigt om ejendommens alder og stand, da ejendommen blev solgt som et håndværkertilbud, der trængte til en gennemgribende renovering. Selskabet har anført, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er nedbrudte og udfaldne fuger i området mod øst (litra A, pkt. 2.1), og at der stedvist er mindre revner i ydermuren (litra A, pkt. 2.1), og at forholdene ikke var udbedret på besigtigelsestidspunktet. Selskabet har endvidere anført, at det af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår, at der har været en utæthed i murværket på taget mod nabo i nr. 8, som har været repareret et antal gange. Selskabet har i den forbindelse anført, "Årsagen til, at der er faldet to mindre stykker beton af murkronen, er, at den tidligere tilbagevendende utæthed ved taget har medført fugt og nedbrud i murværket omkring den udsatte murkrone. Forholdet er opstået knap fire år efter klagers overtagelse af ejendommen, og det er ved besigtigelsen konstateret, at klager ikke har udført almindelig vedligeholdelse af murværket og murkronen siden sin overtagelse, herunder udbedret tilstandsrapportens anmærkninger på murværk og fuger."

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2017 var forhold ved ejendommens murkrone, som udgjorde skade eller nær-

Ankenævnet for Forsikring

8.

97456

liggende risiko for skade i ejerskiŧteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten og oplysningerne i øvrigt om ejendommens alder og stand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var orienteret om, at ydermuren mod øst var i mindre god stand, idet det er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1, at der er nedbrudte og udfaldne fuger i området mod øst (litra A, pkt. 2.1), og at der stedvist er mindre revner i ydermuren (litra A, pkt. 2.1), og at forholdene ikke var udbedret ved selskabets besigtigelse, der fandt sted næsten 4 år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i tilstandsrapportens sælgeroplysninger er anført oplysninger om, at der har været en utæthed i murværket på taget mod nabo i nr. 8, som har været repareret et antal gange, og som ifølge selskabet har medført fugt og nedbrud i murværket omkring den udsatte murkrone.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at murkronen er fra ejendommens opførelse i 1934, at den udgør en udsat og vedligeholdelseskrævende bygningsdel, og at ejendommen ifølge salgsopstillingen er solgt som et håndværkertilbud, der trængte til en gennemgribende renovering.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

97456

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen