

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 98023:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skade nr. ..., omhandler støttemuren ved kældertrappen. Kældertrappens væg/støttemur er knækket og buer på midten grundet frostsprængninger, og efter få år vil den brase sammen over i kældervæggen, da den til sidst ikke kan klare jordtrykket.

Frida Forsikrings afgørelse:

Angående skade ..., omhandlende støttemuren, så fastholdes afgørelsen. Jeres indsigelse går på, at det skulle være pudsen på trappen som er anmærket, men ud fra billederne på sagen, ses der ingen skader på selve trappestenene. Det er derfor det er vores vurdering, at den byggesagkyndige har beskrevet pudsen op ad væggen, og anmærkningen således er fyldestgørende beskrevet. Herudover er forholdet så tydeligt, at såfremt det ikke var anmærket, så ville I have bemærket skaderne. Hertil skal det nævnes, at forhold, som det godtgøres, at forsikringstager har haft kendskab til, før

forsikringsaftalens indgåelse, aldrig kan udgøre et dækningsberettiget forhold, jf. punkt 5 E i betingelserne.

Tilstandsrapporten:

Pudsen på trappen til kælderen, er med større revnedannelser og har begrænset vedhæftning og er i større områder skallet af.

Vores kommentar:

I tilstandsrapporten er der som sagt angivet at det er kældertrappen og ikke støttemuren, støttemuren er revnet og buer ind mod kældervæggen, Frida skriver at der ikke er skader på selve trappestenene, men dette er ikke sandt. Vi opdagede ikke forholdet omkring støttemuren før købet, vi opdagede det først efter overtagelsen.

Skade nr. ..., På sydsiden af huset, er de 3 skifter over vinduet begyndt at skride ud og der er flere mursten der er knækket. Man kan se at der efterfølgende er blevet lagt en skrå cement mørtelfuge, som man har prøvet at lappe det med.

Frida Forsikrings afgørelse:

Angående skade ..., omhandlende stikket over vinduerne, så fastholdes denne afgørelse også. Anmærkningen er markeret med GULT hus, hvilket er indikation for alvorlige skade. Den Byggesagkyndige har noteret som note, at det må forventes at forholdet udvikler sig. Fra Tilstandsrapporten blev udarbejdet og til I anmelder forholdet, går der 5 måneder. I den tid har forholdet haft mulighed for at udvikle sig yderligere. Jvf. Tegninger på kommunens byggesagsarkiv, ses det at der ligger der 2 stk. INP 16 jerndragere over åbningen på ca. 3,8 m.

Det er taksators vurdering, at der er kommet vand ind til jerndrageren og at den er begyndt at ruste og derfor skyder murværket udad med revnedannelser til følge. Dette forhold bør udbedres for der ikke sker yderligere skadesudvikling. Med nedenstående anmærkning er I forinden købet, gjort opmærksom på det anmeldte forhold. I har således haft mulighed for at tage det i betragtning i forbindelse med købet. Fx ved at lade sælger få det udbedret eller yderligere undersøgt. Forhold der er nævnt i Tilstandsrapporten kan aldrig udgøre et dækningsberettiget forhold.

Tilstandsrapporten:

Der er enkelte revner i stikket (den bærende del af murværket) bl.a. over vinduesparti mod vest i stuen.

Vores kommentar:

Vi mener at punktet om revner i stikket er direkte forkert beskrevet og er en underdrivelse af den faktiske situation. I tilstandsrapporten er der nævnt revner i stikket, hvis der kun var tale om revner i stikket kunne dette repareres med nye mørtel fuger, derudover er det ikke et stik vi har over vinduerne på sydsiden, det er en muret overligger, der er muret sammen med jerndragere. Som Frida selv nævner, så er der 2 stk. jerndragere over åbningen, der er rustet og er i gang med at skubbe murværket ud. Skaden omkring jerndragerne og murværket opdagede vi først efter overtagelsen. Dette er en skade, som skulle have været klart beskrevet som et selvstændigt punkt, og det er en klar K3/Rødt hus.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få udbedret støttemuren og især murværket på sydsiden over vinduerne/terrassedøren, samt de bagved liggende jerndragere/jerndrager, så gavlen på længere sigt ikke styrter sammen."

Selskabet har i brev af 5/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1939 med overtagelsesdato den 15. juli 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en udvidet 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som bilag A til denne besvarelse. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 30. marts 2021 (bilag B).

Klager anmeldte den 24. oktober 2021 følgende, som vedrører denne verserende sag ved ankenævnet (bilag C):

'Skaden opdaget Kældertrappens væg/støttemur er knækket og buer på midten grundet frostsprængninger, og efter få år vil den brase sammen over i kældervæggen, da den til sidst ikke kan

klare jordtrykket. I skriver følgende, at I dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'.

og

'På sydsiden af huset, er de 3 skifter over vinduet begyndt at skride ud og der er flere mursten der er knækket. Man kan se at der efterfølgende er blevet lagt en skrå cement mørtelfuge, som man har prøvet at lappe det med'.

Efterfølgende besigtigede taksatoren de anmeldte forhold og taksatorrapporten vedr. kælderskakten er vedlagt som bilag D.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 1. februar 2022 vedr. skaden i kælderskakten og meddelte, at forholdet ikke var dækket af forsikringen, da skaden var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren gul. Med hensyn til det anmeldte forhold vedr., at 3 skifter over vinduet, var begyndt at skride ud meddelte vi den 2. februar 2022, at dette forhold heller ikke var dækket af forsikringen, pga. skaden var omtalt i tilstandsrapporten med karakteren gul (klagers bilag).

Klager vendte samme dag tilbage med en indsigelse over de to afgørelser, hvorefter vi den 25. februar 2022 meddelte, at vi fastholdt afvisningerne (bilag E).

Herefter sendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 7. marts 2022 (bilag F). Afdelingen vendte efterfølgende tilbage og fastholdt afvisningen den 15. marts 2022 (bilag G).

Fridas opfattelse af sagen

1. Skade ... – Kælderskakt

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 15. december 2021 konstateret, at kældertrappens vange mod jorden buer på midten og er med en del revnedannelser og salpeterudslet samt løstsiddende pudslag.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bemærket følgende:

Pudsen på trappen til kælderen, er med større revnedannelser og har begrænset vedhæftning og er i større områder skallet. Den løse puds kan medføre skader på den underliggende beton.

Den bygningssagkyndige har i den forbindelse valgt at give forholdet karakteren gul, som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Klager gør i høringsindlægget til ankenævnet gældende, at støttemuren ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

I den forbindelse skal vi bemærke, at vangen er en del af trappen til kælderen. Vangen sørger for, at den omkringliggende jord holdes væk. Det har således ikke været muligt at udføre trappen til kælderen uden etablering af vangen.

Det er derfor vores opfattelse, at vangen er en naturlig og integreret del af trappen. Når den bygningssagkyndige i rapporten beskriver, at 'pudsen på trappen til kælderen, er med større revnedannelser' menes der hele trappen inkl. vangen og ikke alene trappestenene, som klager, ellers gør gældende.

Som det fremgår af billeder af trappen indsendt af klager den 7. marts 2022, at der alene tale om større revnedannelser i vangen til trappen og ikke i selve trappestenene (bilag H og I).

At der ikke er tale om nævneværdige revner i trappestenene dokumenterer efter vores opfattelse, at det er de store revner som alene befinder sig i vangen og ikke på trappestenene, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Dertil skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse jf. vilkårenes pkt. 5E.

Vi skal bemærke, at taksatoren i forbindelse med besigtigelsen fik oplyst af klager, at han er uddannet [bygningssaglig uddannelse]. Set i forhold til, at der er tale om større revner, som i øvrigt har været forsøgt repareret af sælger og derfor har været til stede ved overtagelsen, gør vi også gældende, at de har været synlige for klager i forbindelse med købet af ejendommen og derfor heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5E.

Skadebegrebet

Det fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taksatoren vurderer, at der er tale om den oprindelige kældertrappe fra husets opførelse i 1939. På daværende tidspunkt brugte man ikke materialer, som var egnet til at modstå fugt. At der kan forekomme revner i kælderskakten herunder i vanger, som klager har anmeldt, er derfor ikke usædvanligt i forhold til huse af samme alder og konstruktion.

Udbedring af de revner, som er anmeldt til forsikringen og som taksatoren vurderer at kunne udbedres ved, løs puds frihugges og pudses op igen samt at større revner armeres på tværs, udgør derfor almindelige vedligeholdelse af ejendommen, som man som husejer må forvente, når man har købt en ejendom med en alder på over 80 år og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid jf. vilkårenes pkt. 5I, hvilket vi finder, at der er tale om her.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 82.622 (bilag J). I tilstandsrapporten havde den bygningssagkyndige bemærket, at der var tale om revnet beton/puds ved udvendig kælderskakt. Klager gjorde i den forbindelse gældende, at der i tilstandsrapporten alene var henvist til skakten og ikke vanger.

På trods af, at der i tilstandsrapporten var beskrevet, at bygningsdelen, hvor der var tale om revnet beton/ puds, var 'udvendige trapper' fandt nævnet det ikke godtgjort, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og gav selskabet medhold i, at vanger var en del af de udvendige trapper.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at vanger jf. ankenævnspraksis udgør en del af kældertrappen konkret i denne sag.

2. Skade ... – Revner i murværk

I forbindelse med besigtigelsen, har taksatoren konstateret, at der på gavlen mod sydvest ses over vindue til højre en del revnedannelse vandret mellem 3 og 4. skifte.

Hertil er en stenrække udskudt og det ses at der er lagt en skrå mørtelfuge ovenover, også ved vederlag ses reparation med en lys fuge. Over døren ses vandret revne mellem 2 og 3 skifte.

Ved vindue til venstre ses en løs mursten ved vederlag og der ses her tegn på revne reparationer Jvf. Tegninger ligger der 2 stk. INP 16 jerndragere over åbningen på ca. 3,8 m.

Efter gennemgang af klagers høringsindlæg dækker forsikringen det anmeldte forhold i form af murværk omkring jerndrager nedtages og afrenses for mørtel til genanvendelse og den yderste jerndrager afrenses for rust og beskyttes med Galvafrøid efterfølgende. Herefter opsættes murværk på ny.

Af erstatningen fratrækker vi selvriskoen på 5.000 kroner.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil derefter vurdere, om tilbuddet kan godkendes.

Vi fastholder vores afgørelse

Bortset fra skade ... vedr. revner i murværk, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/3 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – Fundament/sokkel

...

Nr. 10

Vurdering: gult hus

Skade: Pudsen på trappen til kælderen er med større revnedannelser og har begrænset vedhæftning og er i større områder skallet af.

Risiko: Den løse puds kan medføre skader på den underliggende beton."

Af taksatorrapport af 15/12 2022 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder følgende den 25. oktober 2021: Opdaget at Kældertrappens væg/støttemur er knækket og buer på midten grundet frostsprængninger, og efter få år vil den brase sammen over i kældervæggen, da den til sidst ikke kan klare jordtrykket.

Ved besigtigelsen konstateres: Kældertrappens vange mod jorden buer på midten og er med den del revnedannelser og salpeterudslet samt har løstsiddende pudslag.

Forholdet har været meget synligt før købet af ejendommen.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Vangen er nu 82 år gammel og det er primært tidens tand og aldersbetinget nedbrydning der sker her. Vedligeholdelsen har ikke været for god heller.

...

6. Udbedring og omkostninger

Al løs puds skal frihugges og pudses op igen, større revner skal armeres på tværs. Det kan blive nødvendigt at frigrave mod jorden for opretning.

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres.

I TR nævnes følgende: Pudsen på trappen til kælderen, er med større revnedannelser og har begrænset vedhæftning og er i større områder skallet af. Den løse puds kan medføre skader på den underliggende beton. skaden er markeret med gult HUS som siger: Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens

indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Selskabet har under sagens behandling tilkendegivet at ville dække revner over sydvestgavlens vindue. Nævnet lægger derfor til grund, at der ikke længere er tvist mellem parterne om dette forhold.

Den forsikrede ejendom er fra 1939 med kælder og udendørs kælderskakt. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2021. Klageren anmeldte den 24/10 2021, at kældertrappens væg/støttemur var knækket og buede på midten grundet frostsprængninger. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at skaden var nævnt i tilstandsrapporten. Klageren kræver at selskabet dækker udbedring af støttemuren i kælderskakten. Han har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten vedrører skaderne på selve trappetrinene og ikke støttemuren. Han opdagede først forholdet omkring støttemuren efter overtagelsen.

Selskabet har anført, at tilstandsrapportens anmærkning om revnedannelser i puds på trappen til kælderen henviser til hele trappen inkl. vangen [støttemuren]. Vangen er en naturlig og integreret del af trappen til kælderen. Vangen sørger for, at den omkringliggende jord holdes væk. Det har ikke været muligt at udføre trappen til kælderen uden etablering af vangen. Der er ikke nævneværdige revner i trappestenene. Selskabet har også anført, at de store revner har været synlige for klageren - som har bygningssagkyndig baggrund - i forbindelse med købet af ejendommen, og at forsikringen i øvrigt ikke dækker forhold, der alene består i konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Der er tale om den oprindelige kældertrappe fra 1939. På daværende tidspunkt brugte man ikke materialer, som var egnet til at modstå fugt. Forholdet går ikke ud over, hvad man som husejer må forvente af en ejendom med en alder på over 80 år.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan

være en skade. Af punkt 5 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet finder, at angivelsen i tilstandsrapporten af, at der er revnedannelse på "pudsen på trappen" – sammenholdt med karakteren og omfanget af revner på henholdsvis trappetrin og vange – også må omfatte revnedannelser i vangen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forholdene ved støttemuren/vangen i trappeskakten under henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for udbedringen af revnedannelsen i vangen/støttemuren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med angivelse af gult hus (alvorlige skader) er anført, at "pudsen på trappen til kælderen er med større revnedannelser og har begrænset vedhæftning og er i større områder skallet af. Risiko: Den løse puds kan medføre skader på den underliggende beton".

Nævnet har også lagt vægt på fotos af kælderskakten, hvoraf fremgår, at der er betydelig revnedannelse flere steder på vangen, herunder ved gelænderindmuringen og hvor vangen møder trappetrinene. Der ses også gennemgående revnedannelse fra vangen og hen over tredje og fjerde trappetrin.

Nævnet finder videre, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om risiko skader på den underliggende beton, herunder anvendelsen af vurderingen af gult hus, har haft

Ankenævnet for Forsikring

10.

98023

mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings