

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.521:

XXXXXXX XX XXXX XXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nedbrud i bjælker i den forsikrede ejendoms etageadskillelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har desuden bl.a. henvist til, at forholdet er omfattet af en på policen indsat særlig undtagelse, hvorfor det heller ikke af den grund er dækningsberettigende.

Ejendommen, der er opført i 1929, blev overtaget af klagerne den 15/9 2006.

Af tilstandsrapport af 18/1 2006, som dannede grundlag for forsikringen, fremgår bl.a.:

" Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er oprindelig opført i gode materialer og kvalitet.

...

Kælderen virker generelt fugtig.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A	Beboelse		
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	...	
		K2	Revner i sokkel over kældervinduer.
	1.3 Udvendige trapper	...	
		K2	Revner i bagtrappe.
		...	
		K2	Revner ved trappeskakt.
	1.4 Udvendige lyskasser	K3	Enkelte lyskasser er revnede.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Forvitrede fuger og defekte mursten.
		K2	Sætningsrevner i murværk flere steder.
		K1	Flere defekte fuger omkring døre og vinduer.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	...		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Utætte tagrender"

Af den i forbindelse med forsikringens tegning udstedte police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt, er undtaget ejerskifteforsikringen.

Er du mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd.mægler."

Ved skrivelse af 25/9 2006 til selskabet anmeldte klagernes advokat, at der efter overtagelsen af ejendommen var konstateret store nedbrudsskader et sted på etageadskillelsen mellem stueplan og kælder.

Forholdet blev herefter på selskabets foranledning besigtiget af Just Consult BSK A/S den 1/11 2006. Af den på baggrund heraf udfærdigede besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"Skadeforhold

Skaden som er anmeldt:

Nedbrudt træ i 2 bjælker i bjælkelag over kælder. Nedbrydningen er afgrænset til 500 -1.000 mm i bjælkernes længde og er af ældre dato. Indskudsbrædder i nærheden og i mellem de to skadede bjælker har/har haft nedbrudt træ. Der kan måles let forhøjet fugtindhold i bjælker i de nedbrudte områder. De to bjælker og en nabobjælke var frilagt ved besigtigelsen.

Der var ikke skader på nabobjælken. Bjælkeafstand mellem bjælker er 910 - 940 mm og bjælkedimensionen 6"x6" (150 x 150 mm).

Bjælkelaget er udført med betonstøbning armeret med rundjern ustøbt på bjælkelagsbjælker og indskudsbrædder mellem bjælker og øverst afsluttet med terezzo. Der har tidligere stået et skillerum over den ene bjælke.

Rummene har antageligt tidligere været anvendt til butik.

Årsagen til skaden er nedsivende vand gennem revner i betongulvet som fremkommer over bjælkerne, hvor betonlaget kun er ca. 50 mm. Dette er sket over lang tid og i et meget afgrænset område som tidligere antydte. Hvor vandet kommer fra er et gæt, men et bud kan være vand fra et fryse- eller køleskab, som måske har stået ovenover. Der er ikke vand- eller varmerør i nærheden, hvor eventuelle utætheder har kunnet forekomme."

Ved skrivelse af 7/11 2006 til klagernes advokat anerkendte selskabet at dække udskiftning af to bjælker i etageadskillelsen.

Ved skrivelse af 18/12 2006 til selskabet anmeldte klagerne via deres advokat, at de havde "konstateret nedbrudsskader i yderligere to bjælker i etageadskillelsen".

Sagen blev overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, tømrermester L.M., som herefter besigtigede det nu anmeldte forhold. Af den herefter udfærdigede rapport af 17/1 2007 fremgår:

"Tidligere butiksejendom. 78 år. Noget under middel.
Beboede ejendommen et lille år.

Der er råd i de bjælker som ligger af i ydermuren (bagsiden af huset). Rådet relaterer til fugt. Tagrender er utætte. Nedløb er utætte, nedløb er også afløb fra vaskestue og første sal. Lyskasse er defekt. Trappe er revnet. Alle ovenstående punkter er med til at lave den forhøje fugt som er i væg og bjælker. De samme punkter har i TR. K1. K2. K3. Murværket er grønt af fugt.

Jeg mener ikke at vi skal ind i denne sag.

Den første anmeldte skader som er besigtigede af andre, det her er et tillæg til den. Skaden ligger i det der oprindeligt var butik, det skade bjælkelaget er lige inden for den gl. butiksdør. Al trafik ind i butikken har været her, det betyder at vand, sne mm. Har ligget her i gennem mange år, der var en lunke i terrazzogulvet her."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det sidst anmeldte forhold, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 23/1 2007. Afvisningen blev i skrivelsen begrundet med, at den konstaterede råd skyldes omstændigheder, der er behørigt anmærket i tilstandsrapporten, ligesom der er taget forbehold herfor på politen.

Sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det senest anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført:

"Det er klagernes opfattelse, at de ikke ud fra en generel bemærkning har haft grundlag for at frygte, at der var væsentlige fugtproblemer i kælderen, idet der heller ikke i tilstandsrapporten var anmærkninger, som indicerede dette.

Det er ligeledes klagernes opfattelse, at det ikke er godtgjort, at skaderne på bjælkerne kan henføres til de utætte tagrender eller fugt.

For klagerne at se har de haft føje til på baggrund af tilstandsrapporten at gå ud fra, at der ikke var egentlige fugtproblemer i kælderen, idet der ikke var anmærkninger om måling af forhøjet fugt, idet der ikke var skjolder på kældervægge, idet der ikke var skjolder på udvendige vægge, der indikerede problemer i så henseende."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2007 bl.a. anført:

"Det kunne ved besigtigelsen foretaget af L.M. konstateres, at der er råd i de oprindelige bjælker som ligger af i ydermuren.

Det er ikke ualmindeligt, at der er råd i større eller mindre grad i oprindeligt bjælkelag netop dette sted, hvor bjælkerne ligger af i ydermuren. Dette henset til, at bjælkerne ved at være placeret i en kold, massiv, uisoleret ydermur gennem årene har fungeret som væge for indtrængende overfladevand såvel som almindeligt opstigende grundfugt.

...

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at bjælkernes forfatning netop dette sted ved ydermuren ikke afviger fra andre bjælker, placeret samme sted og som er næsten 80 år gamle. Forholdet er derfor ikke noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

Policens forbehold for skader opstået som følge af råd og svamp er taget på baggrund af ... bemærkninger i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor alene af den grund ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

Klager er i tilstandsrapporten advaret om at der er alvorlige og kritiske skader i sokkel og murværk. Det er almindeligt kendt, at revner i ydermure og sokler gør det nemmere for vand at trænge ind i konstruktionen og derved forværre problematikken ved den oprindelige konstruktion jf. ovenfor, yderligere.

Endvidere er mængden af overfladevand samt grundfugt ved sokkel koncentreret de steder hvor tagrender er med kritiske skader.

Det vedlagte billedmateriale illustrerer tydeligt ovenstående betragtninger. Tagrenden er med store brud netop det sted hvor der er mest fald og derved størst strømning af tagvand, dvs. mod tagnedløb. I dette område er sokkel og murværk helt algebegroet som følge af højkoncentreret fugtpåvirkning, idet hele taget nærmest afvandes på jorden. Revner i murværk og sokkel bevirker yderligere at fugten trænger ind i konstruktionen og opfugter de oprindelige bjælker der ligger af i ydermuren, jf. som ovenfor nævnt.

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten at der er alvorlig skade på ydermurskonstruktion samt at der er kritiske skader der vil medføre skader på andre bygningsdele end de umiddelbart anmærkede. Tagrender er jo netop sat op for at undgå skader på murværk og sokler, når disse ikke fungerer efter hensigten må det derfor stå klart, at der er risiko for skader netop disse steder. Bjælkerne ligger i murværket og udgør derfor en del af dette.

Når der først er råd i en bjælke og fugtpåvirkningen vedvarer, udvikler råd sig potentielt aggressivt over kort tid. Tætning af revner i murværk og sokler samt udskiftning af tagrender henhører under ejendommens almindelige vedligeholdelse.

...

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at fugtproblemerne, der har medført råd i endestykker af bjælker i ydermur, dels hidrører fra forhold der er anført i tilstandsrapporten kombineret med manglende vedligeholdelse, dels skyldes ejendommens oprindelige konstruktion.

Klager opfordres endelig til at fremlægge dokumentation for at forholdet ikke er dækket under ejendommens husforsikring, fx i form af fremlæggelse af husforsikringspolice hvor råd er undtaget."

Klagernes advokat er ikke herefter fremkommet med yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, deformation, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- ...
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det af selskabet formulerede forbehold vedrørende svampe- og rådskader er af en så generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt.

Herefter og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, som ikke er undtaget fra forsikringens dækningsområde. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og skal på den baggrund opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen
formand