

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.062:

XXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXX X

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække råds-kade i den forsikrede ejendoms fundament i udestuen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at udestuen ikke er boligareal, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at udestuen er opført af sælger selv, hvorfor det ikke kan forventes, at den opfylder kravene til fundamenter m.v., som man kan forvente af værelser, der er godkendt til beboelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947, og at udestuen - benævnt bygning B - er blevet opført i sælgerens ejertid. Klageren overtog ejendommen 15/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget af L.F. den 9/5 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

...

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningens konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygnings-sagkyndiges ansvar.

2.

73.062

Bemærkninger

Ja **Nej**

...
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

...
Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja **Nej** **Ved ikke**

0. Generelle oplysninger

...
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Udestuen 17,5 m²

...
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Udestuen cykelskur er ændret til carport i 1998 /nye plader i 2003"

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte en rådskade i udestuens fundament ultimo 2007. Selskabet afviste i skrivelse af 5/12 2007 at dække skaden med henvisning til, at udestuen ikke fremgik af ejendommens BBR-oversigt og ikke var gennemgået/medtaget af den bygnings-sagkyndige. Selskabet henviste i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1 og 2.2, hvoraf det bl.a. fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

Klageren indbragte herefter sagen for nævnet ved skrivelse af 10/12 2007. Han kræver, at selskabet dækker et råddent fundament i udestuen, idet han gør gældende, at det af tilstandsrapportens side 4 fremgår, at alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Han henviser endvidere til, at sælgeren i tilstandsrapporten har oplyst, at havestue og carport er opført som selvbyg/medbyg.

Selskabet foranledigede på baggrund af klagen til nævnet ejendommen besigtiget 9/1 2008, og selskabets taksator har i rapport af 21/2 2008 bl.a. anført:

"Traditionel opfør udestue, standardprodukt.

Den er opført som de flest af den type er. Den er opført på et plankefundament, det vil sige at i stedet for at grave ud og lave et randfundament i beton, har man udlagt en plank som bund (fundament) for terrasseelementerne. Der kan være lavede nogle punktfundamenter, det vil jeg tro.

Jeg vil da gerne medgive at det ikke er en løsning som holder 50 år, men den type elementer holder heller ikke 50 år. Det er et billigt produkt.

Det er normal byggeskik for den type/model havestue. De opføres stadig på den måde."

I skrivelse af 26/2 2008 afviste selskabet på ny at dække forholdet - nu på baggrund af taksatorrapporten. Det hedder bl.a. i selskabets afgørelse:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at havestuen er traditionelt opført og et standardprodukt. Han anslår den til at være ca. 20 år gammel. Dette stemmer overens med oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor sælger - der i 2005 havde beboet ejendommen i 17 1/2 år - oplyser, at den er opført i hans ejertid.

Udestuen er opført på et plankefundament. Dette betyder, at man i stedet for at grave ud og støbe et randfundament i beton, har udlagt en planke som bund (fundament) for terrasselementerne.

Besigtigelseskonsulenten anslår, at der formentlig også er lavet nogle punktfundamenter.

Denne byggemåde er helt sædvanlig for denne type udestue. Udestuen er opført som et billigt standardprodukt og har derfor en begrænset levetid. At den nu - 2 1/2 år efter Deres overtagelse af ejendommen - har rådskader, er ikke et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen. Der er tale om, at denne type konstruktion har en begrænset levetid, som følge af at fundamentplanken opfugtes ved kontakten til jorden.

Der er derfor ikke tale om en skade, da råd i en trækonstruktion af denne alder ikke er usædvanligt."

Klageren var utilfreds med selskabets afvisning og har i skrivelse til nævnet af 28/2 2008 bl.a. anført:

"Nu gør Dansk Boligforsikring gældende, at havestuen har en konstruktion og en alder, der gør, at den må forventes at være rådnen. Havestuen er opført efter 1997 og altså ca. 10 år gammel. Det er min påstand, at den ikke er opført korrekt, idet man har lagt ubehandlet træ direkte på jorden, hvorfor fundamentet naturligvis rådner. Påstanden om, at det skulle være en almindelig fremgangsmåde, forekommer mig besynderlig. Ingen håndværkere, jeg har talt med, kunne drømme om at opføre en bygning med henblik på, at den rådner på mindre end 10 år. Det er sandsynligt, at den forkerte fremgangsmåde stammer fra, at den er opført som selvbyg. Min påstand er altså, at bygningen er fejlkonstrueret fra starten og derfor omfattet af forsikringen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/3 2008 fastholdt sin afvisning af at dække forholdet. Til støtte for afvisningen anfører selskabet bl.a.:

"Klager oplyser, at havestuen er fejlkonstrueret formentlig, fordi der er tale om selvbyg. Der er intet ulovligt eller usædvanligt i, at en havestue er opført som selvbyg. Disse havestuer kan købes som byggesæt og varierer både i pris og kvalitet. Den havestue der er opført på klagers ejendom, er i den billige ende og opført med træfundament. Dette er naturligvis ikke en byggemetode der giver lang levetid, men den er hverken ulovlig eller usædvanlig.

Det er ikke korrekt, sådan som det er oplyst af klager, at fundamentet er i ubehandlet træ. Hvis klagers oplysning om alderen på havestuen er korrekt - 10 år - ville et ubehandlet stykke træ være forgået for længe siden. Der er anvendt trykimprægneret træ til fundamentet, hvilket er sædvanligt.

Rapport fra besigtigelseskonsulent L.M. med billeder vedlægges som bilag ...

Det er væsentligt i denne sag at holde sig for øje, at en havestue ikke er boligareal. Det er samtidigt oplyst i tilstandsrapporten, at udestuen er opført af sælger selv. Det kan derfor ikke forventes, at udestuen opfylder kravene til fundamenter mv. som man kan forvente af værelser godkendt til beboelse. Når den er opført som selvbyg af sælger, kan det heller ikke forventes, at den lever op til de standarder, der anvendes af professionelle håndværkere.

...

Afslutningsvist skal det bemærkes, at havestuer stadig opføres på denne måde.

Det er derfor fortsat Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den konstaterede råd i havestuen ikke opfylder forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, idet havestuens stand svarer til tilsvarende konstruktioner af samme alder"

Klageren har ved skrivelse af 22/3 2008 anfægtet selskabets anbringender, idet han bl.a. har anført:

"I deres brev hævder Dansk Boligforsikring, at den brugte fremgangsmåde ved opførelsen af havestuen skulle være korrekt. Det er mig ubegribeligt, at man hævder, at træ lagt direkte i jorden skulle udgøre en korrekt fremgangsmåde. Samtidigt påberåber man sig, at man ikke kan forvente, at havestuen lever op til håndværksmæssige standarder, når den er delvist opført som selvbyg! Det er min påstand, at forsikringen dækker ikke-korrekt opførte bygninger, som er omfattet af tilstandsrapporten. Jeg fastholder altså, at forsikringen må dække, idet der intet sted er taget forbehold overfor selvbyg."

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

...

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er tale om en udestue, og at denne i tilstandsrapporten på side 4 er benævnt bygning B. Den bygningsagkyndige har i modsætning til carporten (benævnt C) ikke vurderet udestuen på side 6. Dette bør ikke komme klageren til skade, da sælgeren har oplyst om udestuen, og da det af tilstandsrapporten fremgår, at eftersynet omfatter samtlige bygninger.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at konstruktionen - bunden udlagt direkte på jord - ikke er udført korrekt, og at der derfor er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på den baggrund, at klageren med rette må have en berettiget forventning om, at konstruktionen lever op til de krav, der normalt kan forventes opfyldt for tilsvarende bygninger, uanset om der er tale om selvbyg.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende skaden som dækningsberettigende under den tegnede forsikring og genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen
formand