

Den 8. november 2010 blev i sag nr. 77.527:

XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække omkostninger til lovliggørelse af den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker selv- og medbyggede bygningsdele, da der er taget forbehold herfor i policen.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 15/6 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/9 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*

Typehus:

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet Tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1937	1	170	25	0	170	0
2	B	Havestue/udestue	-	1	16	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	-	1	13	0	0	0	0
4	D	Carport	1980	1	13	0	0	0	0

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.

77.527

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
...			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Stue, udestue, gang, vær. og udhuse.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I forbindelse med indtegnning af forsikringen indføjede selskabet følgende forbehold i policen dateret den 23/5 2008:

"Særlig undtagelse:

Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, gulvkonstruktioner.

Særlig undtagelse:

Da det er oplyst, at stue, udestue, gang, vær. og udhuse, er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen) dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele jf. tilstandsrapporten side 14, punkt 0.4 & 0.5).

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

Den 20/8 2009 indgav klageren skadeanmeldelse og oplyste i anmeldelsen:

"Hvordan blev skaden opdaget:

Fik murer til at gennemgå kælderen.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):

1. Ingen fugtsikring eller puds hele vejen rundt om kælderen - under terræn
2. Kun træ som væg i den ene ende af kælderen
3. Manglende understøbning af sokkel på gammelt hus, under kælder
4. Rent betongulv i kælder direkte på gulv - Manglende fugtsikring og isolering
5. Trappe inkl. opgang: Træ direkte mod jord

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:

Nej. Kælderen er bygget i 1980 af tidligere ejer og ikke som nævnt i tilstandsrapporten i 1937.

Burde tidligere ejer have kendt til skaden:

Ja

Hvis ja - hvorfor/hvordan:

De har bygget kælderen."

En taksator fra selskabet besøgte den 10/9 2009 ejendommen og har i skaderapport noteret:

"Ejendom fra 1937 - Vinkelbygning bagpå fra 1980'erne lavet af tidligere ejer, der har boet der ca. 30 år - Stand: Første indtryk er en pæn og nydelig ejendom med nyt tag (skifereternit) og facadesten. Huset ligger lidt 'dybt' i forhold til vejniveau. Så på den måde ligner det et middel hus, indtil man begynder at kigge på alt det, der er lavet, så er kvaliteten af det en hel del under middel.

FT anmelder: 5 forhold

- Ingen fugtsikring eller puds hele vejen rundt om kælderen tilbygget del
- Kun træ som vægge i den ene ende af kælderen
- Manglende understøbning af sokkel på gl. hus under kælder
- Ren betongulv i kælder, direkte på jord
- Manglende fugtsikring
- Trappe inkl. opgang træ direkte mod jord.

Kælderen er på den del af ejendommen, som sælger har tilbygget i 1980, på bagsiden af huset. (FT siger, at der ikke er søgt byggetilladelse til at lave kælderen, om det er rigtigt ved jeg ikke, og om det gælder hele tilbygningen....).

Ved trappen ned til kælderen kan man se, at der ikke er noget fundament under. Der ligger 2 planker i den 'bare' jord, og så er der lavet nogle trætrin. Ingen tvivl om, at det er lavet helt forkert.

På den ene væg ved kælderskakten, har man fjernet træbeklædningen og man kan se, at der bare er jord bagved! Hvordan man har fået træpladerne til at sidde fast på jorden er helt ubegribeligt.

På bagvæggen, som vender ind mod det oprindelige hus, har der siddet nogle spånplader på et lodret træskelet. FT har lavet hul i de vægge, fordi de har haft en masse fugt nede ved gulvet. Også her står der en lodret jordvæg. Der er intet støbt ind mod det gamle hus. Man ser lige op på det oprindelige fundament som er ca. 50 cm under terræn, dvs. man har blot gravet ned langs det gamle fundament uden nogen form for understøbning.

Hvad der holder, og har holdt det i de sidste 25-30 år, det må guderne vide! Det er ufatteligt, at der ikke er noget, som har sat sig, og at det bare står der og 'svæver', og bliver holdt af jorden.

Fra hul boret igennem kældergulvet kan man se, at der bare er 5-8 cm beton direkte ovenpå jorden - uden nogen som helst fugtsikring.

Udefra kan man se, at tilbygningen er lavet i lecasten, der er bare støbt ned. Der er ikke fugtsikring eller pudset overhovedet. Der står ren åben lecasten, så det tager rent vand, så det er ikke så mærkeligt, at de får vandskader og problemer i kælderen!

Der er intet ved den kælder (eller ved funderingen af tilbygningen i øvrigt), der er lavet rigtigt, og det giver tydeligvis fugtskader. At det ikke har givet større sætningssskader er ret utroligt."

Ved skrivelse af 12/10 2009 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til forbeholdet i policen.

Klageren er ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har efter indsigelse over for selskabet ved skrivelse af 26/12 2009 indbragt sagen for nævnet. Klageren har over for nævnet bl.a. oplyst, at selskabet i en tidligere sag vedrørende ulovlige el-installationer, har dækket ulovligheder i bagtrappen til kælderen. Det er klagerens opfattelse, at det forhold burde have faldet under samme forbehold. Klageren gør herudover gældende, at forholdet vedrørende kælderen er en skjult fejl.

Selskabet har i svarskrivelse af 4/2 2010 over for nævnet anført:

"Der er ingen tvivl om at kælderen er opført både ulovligt og med aktuelle skader samt nærliggende risiko for skader. Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at kælderen er opført helt forkert, og at der er skader og nærliggende risiko for skader som følge heraf. Selskabet bestrider ikke, at såfremt der *ikke* var taget et forbehold for selv- eller medbyg, ville kælderkonstruktionen og de skader, der er opstået, være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er imidlertid selskabets opfattelse, at kælderen - som notorisk er lavet som selv- eller medbyg - er omfattet af det forbehold Dansk Boligforsikring A/S tog ved indtegnning af policen. Klageren overtog ejendommen den 15. juni 2008. Inden overtagelsen var der udarbejdet en tilstandsrapport, hvori sælgeren oplyste selv at have opført en del af ejendommen.

Da selskabet har erfaring for, at selv- eller medbyggede bygninger sjældent er lavet håndværksmæssigt korrekt, og at der ofte vil opstå skader som følge heraf, er policeafdelingen meget forsigtig ved indtegnning af sådanne ejendomme. Hvor der er tale om hele bygninger (tilbygninger) eller bygningsdele (f.eks. tag eller køkkengulv) vil der blive taget et forbehold ved indtegningen, idet selskabet ikke ønsker at forsikre disse pga. den skadeserfaring, der besiddes i skadeafdelingen.

Punkterne i sælgeroplysningerne omkring selv- eller medbyg (pkt. 0.4 og 0.5 i sælgeroplysningerne) har meget stor betydning for den policemedarbejder, der afgiver et forsikringstilbud, og vil altid udløse et konkret forbehold for den pågældende bygningsdel / tilbygning.

Helt i tråd med denne indtegningsregel er der i det tilbud, der blev afgivet på ejendommen ... indføjet en særlig undtagelse for selv- og medbyggede bygningsdele med henvisning til sælgers oplysninger i tilstandsrapportens side 14, pkt. 0.4, om at stue, udestue, gang, værelse og udhuse var til- eller ombygget i sælgerens ejertid. I pkt. 0.5 på Samme side bekræftede sælgeren, at bygninger eller dele af bygninger var opført som selvbyg eller medbyg, men uddybede ikke svaret.

Kælderen befinder sig under den tilbygning, som blev lavet af sælger selv i 1980. Den befinder sig under det, som er angivet som 'stue' i sælgeroplysningerne om selvbyg.

og at denne del af ejendommen ikke er forsikringsdækket. Dette bekræftes utvetydigt af, at klageren selv i skadesanmeldelsen oplyser, at 'Kælderen er bygget i 1980 af tidligere ejer og ikke som nævnt i tilstandsrapporten i 1937'.

Klager er af den opfattelse, at da den bygnings sagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at hele huset er opført i 1937, og at han fejlagtigt har medtaget både stuens areal og kælderen i angivelsen af Bygning A, der er angivet som opført i 1937, så er den ikke omfattet af forbeholdet i forsikringspolicen.

Dansk Boligforsikring A/S er ikke enig i den betragtning.

Det er et faktum, at kælderen er opført af sælger da tilbygningen ('stuen') blev opført. Der henvises til kopi af byggetilladelse m.v., som fremlægges som bilag D. Kælderen befinder sig under tilbygningen ('stuen'), hvilket har stået klager helt klart, da han besluttede at købe huset. Klager var ikke i tvivl om, at 'stuen' var tilbygget og af sælger selv - og kan da heller ikke have været i tvivl om, at det gjaldt for kælderen, da den naturligvis ikke kan have været opført ude i haven før tilbygningen!

Klagers synspunkt synes derfor at være, at fordi, stuen / tilbygningen, herunder kælderen fejlagtigt er medtaget i tilstandsrapporten sammen med det oprindelige hus, så skal den ikke være omfattet af det forbehold, Dansk Boligforsikring A/S har taget for selv- eller medbyg.

Dette er efter selskabets opfattelse en ren efterrationalisering. Klager har aldrig været i tvivl om, at stuen/tilbygningen, herunder kælderen, var tilbygget af sælger selv, og at denne del af ejendommen derfor ikke er forsikringsdækket. Dette bekræftes utvetydigt af, at klageren selv i skadesanmeldelsen oplyser, at 'Kælderen er bygget i 1980 af tidligere ejer og ikke som nævnt i tilstandsrapporten i 1937'.

Klager indgik ejendomshandlen og besluttede at betale den aftale købspris fuldt informeret herom, herunder at der ikke kunne tilbydes ejerskifteforsikringsdækning for tilbygningen. Nu hvor klager imidlertid har fundet skader i kælderen, og måske er blevet klar over, 'hvor galt det var', påberåber han sig den fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten som begrundelse for dækning.

Den fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten kan alene udgøre en skuffet forventning og kan ikke udløse erstatningskrav under dansk ret.

Der henvises til Ankenævnets kendelse i sag nr. 75.999, hvori det fastslås, at et sådant forbehold for selv-/medbyg begrænser selskabets ansvar for de omfattede bygningsdele.

Da klageren hverken har forlangt garantier fra sælgeren eller foranstaltet en nærmere undersøgelse af ejendommen før købet, har klageren derved påtaget sig risikoen for skader i de selv- eller medbyggede bygningsdele.

Der er utvivlsomt taget et gyldigt selv- eller medbygs-forbehold for 'stuen' dvs. tilbygningen.

Skulle Nævnet - til selskabets store overraskelse - give klageren medhold i, at kælderen ikke er omfattet af dette forbehold, bedes Nævnet venligst angive, hvor grænsen mellem de omfattede og ikke-omfattede bygningsdele går, da et forbehold, som omfatter stueetagen men ikke kælderen, vil være umuligt at administrere.

De udvendige fundamenter er ulovligt opført og suger fugt, hvilket formentlig er medvirkende årsag til de fugtskader, der er konstateret i kælderen. Selskabet vil i så tilfælde have endog meget vanskeligt ved at trække en grænse mellem de omfattede og de ikke-omfattede bygningsdele, helt præcist hvor på ydermure stueetagen - og dermed forbeholdet - slutter og kælderen begynder.

3. Konklusion

Der er taget et klart og utvetydigt forbehold i policen for selv- og medbyggede bygningsdele. Klageren har hele tiden vidst, at kælderen fandtes, at den ligger under tilbygningen/stuen, og at den var bygget af sælgeren. Klageren har ikke forlangt garanti fra sælgeren eller foranstaltet en nærmere undersøgelse af ejendommen, og han har derved påtaget sig ansvaret for eventuelle skader i de selv- eller medbyggede bygningsdele.

Klagen bør derfor afvises."

Til selskabets skrivelse er klageren i skrivelse af 17/2 2010 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Indledningsvist skal det oplyses, at vi er enige i, at en behandling af klagen, kræver en stillingtagen til, om kælderen anses for omfattet eller ikke omfattet af forbeholdet for selvbyg, specifikt angivet til bygningsdelene stue, udestue, gang og udhuse samt en henvisning til tilstandsrapportens pkt. 0.4 og 0.5.

Vores opfattelse er, at kælderen ikke omfattes af forbeholdet, idet kælderen ikke er nævnt specifikt i forbeholdet og ikke kan indeholdes i de oplyste bygningsdele, hvorfor kælderen ikke kan betragtes som en af forbeholdet omfattet bygningsdel. Ejerskifteforsikringspolicen indeholder således en afgrænsning af forbeholdets rækkevidde i form af en opstilling af de bygningsdele, der omfattes af forbeholdet.

Det bestrides, at vi i vores klage bekræfter, at kælderen er omfattet af forbeholdet ved en angivelse i klagen om, at kælderen er bygget i 1980 og ikke i 1937. Vi fastholder, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten fejlagtigt har angivet både stuens areal og kældersens som opført i 1937.

Huset er købt ud fra de informationer, der fremgår af tilstandsrapporten, og i den tro, at der var en gammel kælder, som ikke var selvbyg.

På købstidspunktet blev vi oplyst om, at kælderen var opført i 1937, og at stuen var til- eller ombygget i sælgerens ejertid, jf. tilstandsrapportens oplysninger. Det skal i den forbindelse bemærkes, at kælderen ikke nævnes under punkt 0.4 eller 0.5 i 'sælgeroplysninger' i tilstandsrapporten.

På købstidspunktet har hverken den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten eller den person som vi har rådført os med, kunnet se, at kælderen var bygget som selvbyg og i sælgers tid. Vi har således ikke på købstidspunktet haft viden om, at kælderen var opført som selvbyg.

Da vi anmelder skaden vedrørende kælderen til Dansk Boligforsikring, er vi først lige blevet bekendt med, at kælderen er opført af den tidligere ejer og som selvbyg, hvilket blev os bekendt næsten et år efter købet, og ved en samtale med vores naboer.

Dansk Boligforsikrings antagelse om, at idet stuen er selvbyg, må også kælder være selvbyg, savner mening, idet fundament og kælder lige så vel kunne være bygget af professionelle håndværkere, mens stuen blev bygget af sælgeren.

Det bestrides, at byggetilladelsen (bilag ...) indeholder oplysninger, om at kælderen er opført i 1980. I den omtalte byggetilladelse kan kælderen hverken ses på, de tegninger som viser huset før tilbygningen eller de tegningerne som viser huset efter tilbygningen.

Dansk Boligforsikrings angivelse af, at kælderen ikke skulle være dækket da den ligger under stuen (som specifikt er nævnt i forbeholdet) svarer til at taget over stuen heller ikke skulle være dækket. En sådan fortolkning af ejerskifteforsikringens forbehold savner mening.

Vi mener derfor, at Dansk Boligforsikring skal dække skaden, da kælderen ikke er omfattet af forbeholdet i forsikringspolisen."

Nævnet er blevet forelagt den omtalte byggetilladelse, skitser af huset grundplan og de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"16. Udvidet dækning

...

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Selskabet har i polisen taget forbehold for forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele.

Selskabet har i forbindelse med behandlingen af klagen til nævnet oplyst, at selskabet - hvor der er tale om hele bygninger eller afgrænsede bygningsdele - tager forbehold for disse bygninger eller bygningsdele, fordi selvbyggere sjældent laver håndværksmæssigt korrekt arbejde. Efter nævnets opfattelse kan selskabet ikke gyldigt tage et sådant forbehold, da forbeholdet, selv om det knytter sig til en bygning eller bygningsdel, reelt er et forbehold mod store selvbyggerarbejder. Efter nævnets opfattelse skulle forbehold-

8.

77.527

det for at være gyldigt kunne begrundes i konkrete forhold ved det udført selvbyggerarbejde i konkrete bygningsdele, som den bygnings sagkyndige havde anført, jf. § 1, nr. 1, i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Selskabet skal derfor anerkende, at forbeholdet for selvbyggerarbejde er ugyldigt. Da selskabet har anerkendt, at kælderens er ulovlig med aktuelle skader og nærliggende risiko for skader, skal selskabet opføre og udbetale klageren erstatning, når forholdet er udbedret.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forbeholdet for selvbyggerarbejde er ugyldigt, og opføre og udbetale klageren erstatning, når forholdet er udbedret.

J. Hermann