

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 101198:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse om afslag på dækning af udgifter til understøbning af ydervægge i underetagen f.s.v.a. de dele af ydervæggene, hvor gulvet er konstrueret i 2005. I forbindelse med istandsættelse blev eksisterende betongulv opbanket for at lægge ny gulvvarme. Ved opbankning blev det konstateret, at gulvopbygningen er etableret under husets fundament, hvilket er i strid med Bygningsreglementet samt medfører risiko for skader på husets konstruktioner. Der blev samtidig konstateret vandindsivning i guldstrukturen samt rust og fugt. Underfundering af huset blev derfor påbegyndt, dels for at forhindre/begrænse eventuelle skader, samt for at klargøre til etablering af ny korrekt opbygning af gulvkonstruktion jf. gældende regler. Alle ydervægge er blevet understøbt. Vi søger kun dækning af udgifter for den del, hvor gulvet blev konstrueret i 2005 med gulvvarme.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter til understøbning af ydervægge. Vi søger dækning af udgifter til understøbning af ydervægge for den del, hvor gulvet blev konstrueret i 2005 med gulvvarme, hvilket udgør 176.812,50 kr. inkl. moms."

Selskabet har den 26/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører udgifter til udgravning og understøbning af kældervægge, i forbindelse med klagers opbrydning af kældergulv for etablering af gulvvarme og isolering, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er forhold som opfylder forsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2023. Købsaftalen og salgspresentation fremlægges som bilag A og A1.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 22. juli 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Klager har ligeledes fremlagt en ældre tilstandsrapport, hvorfor den for handlen gældende tilstandsrapport fremlægges som bilag B.

Den 17. juni 2023 anmelder klager, at de i forbindelse med ombygning i kælderen har konstateret, at der ikke er understøtning af ydermurene og eksisterende gulv er støbt under ydervæggene, hvilket entreprenøren har oplyst skulle være ulovligt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Ekstern konsulent fra OBH-gruppen foretager besigtigelse den 16. august 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 1. oktober 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling sammen med notat fra [klagerens bygningssagkyndige]. Klageafdelingen fastholder i mail af den 17. januar 2024 dækningsafslaget og korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække understøbning af kældervægge, og fremsætter krav om 176.812,50 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2023 var forhold ved ejendommens kældergulv- og vægkonstruktion, 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 enfamilieshus fra 1964 med kælder, der ikke er godkendt til beboelse, der på overtagelsestidspunktet er indrettet med disponible rum, et badeværelse og vaskefaciliteter.

Ekstern konsulent fra OBH-gruppen konstaterer ved besigtigelsen, at klager forud for besigtigelsen har foretaget udgravning og understøbning af kældervægge. Henset hertil har konsulenten, på baggrund af observationerne ved besigtigelsen, samt tilgængeligt materiale herunder fotos, foretaget en vurdering af det anmeldte. Det fremgår af notatet, at konsulenten ikke har konstateret eller fået forevist skader, ligesom han vurderer, at konstruktionerne må anses for tidstypiske og sædvanlige.

Klager sender efterfølgende sammen med klagen en rapport fra [klagerens bygningssagkyndige], der ikke ses at indeholde noget nyt rent byggeteknisk eller afgørende for sagen.

Som det fremgår af [klagerens bygningssagkyndiges rapport], havde man forventet og forudsat, at ejendommen var opført i 1984, og at konstruktionerne var anderledes. Udgravningen var derfor nødvendig, for at kunne realisere klagers ombygningsprojekt.

I forhold til forventningen omkring opførelsesåret, herunder at klager har forudsat konstruktionerne anderledes, skal det blot bemærkes, at det direkte fremgår af tilstandsrapportens s. 10 (afsnittet om afvigelser fra BBR), at ejendommen ikke er opført i 1984, men væsentlig tidligere. Det fremgår ligeledes af købsaftalens s. 5.

Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for bestemte materialer eller at konstruktioner er udført på en bestemt måde, uanset hvad klager måtte have udledt og forudsat ud fra ældre tegninger etc.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2023 var forhold ved kælder gulv eller vægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er derimod DBF's opfattelse, at der er tale om nogle ekstraudgifter, som klager formentlig ikke havde regnet med, men som alene er nødvendiggjort af klagers ombygningsprojekt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 5/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Huset blev opført som et etages hus i 1964. Huset er tilføjet en ekstra etage fmt. i 1971-72.

Den forrige ejer har foretaget en større renovering af huset i 2005, hvor bl.a. dele af gulvet i underetagen blev forsænket og der blev installeret gulvvarme. Da vi overtog huset i 2023 ønskede vi at forsænke gulvet i resten af underetagen og installeret ny gulvvarme. I den forbindelse blev gulvet opbrudt. Det viste sig, at soklen ikke var udført som på tegningerne for renoveringen i 2005 (sendt som bilag til DBF og ankenævnet). Vores entreprenør og dennes ingeniør gjorde os opmærksom på, at dette hverken var lovligt eller stabilt udført. Vi kontaktede derfor Dansk Boligforsikring for at få dem til at bese huset. Pga. ventetid var vi nødt til at påbegynde understøbningen af ydervæggene inden forsikringsselskabets konsulent kunne komme på besigtigelse. Dette fik vi noteret på sagen hos forsikringsselskabet. Der blev løbende taget fotos til forsikringsselskabet under opbrydningen af gulvet.

I forbindelse med opbrydningen af gulvet blev der konstateret fugt- og vandindtrægen samt rusten armering pga. den manglende sokkeldybde. Dette har også betydet manglende effekt af gulvvarmen. Der var ingen synlige udvendige skader på huset, da det var blevet malet i 2022.

Efter vores opfattelse er det renoveringen i 2005, der har været årsag til det forhold, som vi har anmeldt til Dansk Boligforsikring. Det skal bemærkes, at vi kun har søgt om dækning af de udgifter, der er forbundet med understøbning af ydervægge i den del af underetagen, hvor gulvet blev forsænket i 2005 – og altså ikke for de samlede udgifter til understøbning af ydervægge."

Selskabet har i brev af 7/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

4.

101198

"Klager er naturligvis ikke forpligtet til at afvente DBF's besigtigelse. Det ændrer dog ikke på, at klager skal dokumentere evt. skader. Klager har på intet tidspunkt forevist skader – ej heller de i høringssvaret omtalte fugt- og vandskader mv. - hvilket er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen.

Den omstændighed at klager og evt. entreprenør, forud for på begyndelsen af ombygningen, fejlagtigt har forudsat, at forholdene var blevet ændret siden opførelsen på en bestemt måde, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er derimod DBF's opfattelse, at sagen udelukkende handler om skuffede forventninger.

DBF må således fastholde det i indlæg af 26. marts 2024 anførte i sin helhed."

Klageren har i brev af 3/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har tidligere forevist billeddokumentation på vandindtrængning i gulvisolering og rusten gulvarmering. Dette er udelukkende i den del af huset, hvor gulvet blev sænket under sokkelhøjde i 2005."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 1/6 2023:

"AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Beboelse: Opførelsesår angivet i BBR-meddelelse vurderes ikke at være korrekt, idet der foreligger ibrugtagningstilladelse dateret 1959 samt bygningstegninger dateret 1964.

...

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er stedvist tegn på fugtgennemslag på kældervægge.	Fugtgennemslag på kældervægge ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder. Kældre blev på dette tidspunkt normalt indrettet til vaskerum, opbevaring af brændsel og lignende. Man undlod derfor at udføre såvel fugtisolering som omfangsdræn.	-
BEBOELSE - Kælder - Værelse/entré				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

Ankenævnet for Forsikring

5.

101198

11		Der er skævhed i terrændæk og revnedannelse ved overgang til væg mod vest.	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere	-
12		Der er stedvist gulvklinter med nedsat vedhæftning.	-	-
13		Der er stedvist revnedannelse og løstsiddende puds på vægge.	-	-

Det fremgår af købsaftalen af 9/1 2023:

"Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at jf. tilstandsrapporten/den byggesagkyndige vurderer at opførelsesåret angivet i BBR-ejermeddelelsen vurderes til ikke at være korrekt, idet der foreligger ibrugtagningstilladelse dateret 1959 samt bygningstegninger dateret 1964."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 21/8 2023 fra selskabets ekstern konsulent fra OBH-gruppen:

"Konklusion

Ingen skade

Det er vores vurdering at ejendommen er opført væsentlig før det er angivet i BBR og tilstandsrapport, jf. byggesagsarkivets tegningsmateriale er ejendommen opført i 1964 (59 år). Ejendommens kælder er fra opførelsestidspunktet, kælderen er bygget ind i terræn, men har mod vest en facade i niveau med vej. Ejendommens kældervægge er udført uden sokkel og kældervægge er således placeret direkte på terrændækket. Dette må anses som sædvanligt for opførelsestidspunktet og har i ejendommens levetid ikke givet anledning til skader."

Det fremgår af skaderapport fra klagerens bygningssagkyndige:

"Skade 1:

Manglende randfundament/ydervægsfundament under kælderydervægge:

Forholdet er anmeldt og besigtiget af OBH d. 16.8.23. Forholdet er herefter afvist med begrundelsen: huset er angivet i salgspapir, tilstandsrapport og i BBR til at være opført i 1984, men taksator har fundet oplysninger i byggesagsarkiv der viser at huset er bygget i 1964.

Foto fra byggesagsarkiv af huset bygget i 1964

....

Forsikringstager har jf. tilstandsrapporten købt et hus fra 1984. Men huset er opført i 1964 og renoveret i 1984.

I 2005 er der søgt om at renovere huset jf. denne tegning

Her beskrives der, at kældergulv hugges op og der udføres ny terrændæks løsning med randisoleringsring, 200 mm Lecanødder, 100 mm sundolit, 100 mm beton, 40 mm pudslag med varmeslanger, Pexrør, og klinker.

Det fremgår også tydeligt at der er ca. 250 mm randfundament under underkant af lecanødder.

Da køber besluttede at få opdelt gulvvarmeopdelingen i kælderetagen, opdagede man at der ikke var fundament under ydervæggene. Derfor var man nødsaget til at udgrave og understøbte de pågældende kælderydervægge, ca. 1 meter ned. Den løsning der var tegnet i 2005 var ikke udført under kælderydervæggene.

Konklusion:

Tilstandsrapport: det er oplyst at ejendommen er opført i 1984. Det er den ikke, den er opført i 1964, og dette kunne den byggesagkyndige have opdaget, hvis han havde kigget tegningerne igennem. Dette er et indirekte tab for forsikringstager, at huset faktisk er 20 år ældre end de fik oplyst. Ved et salg fremadrettet skal det oplyses, at huset er fra 1964, og det vil derfor blive vurderet lavere. Forholdet bør vurderes af en valuar.

Det manglende randfundament er ikke nævnt i tilstandsrapporten da det er en skjult fejl.

Der var store revner i den oprindelige væg, pga. det manglende randfundament. Skadesbegrebet er derfor opfyldt.

Ejerskifteforsikring: jf. punkt 3.1 dækkes skader der opfylder skadesbegrebet: revner, samt nærliggende risiko for skader, hvilket der også er her, pga. manglende fundament."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der

som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/6 2023. Klageren anmeldte den 17/6 2023, at ydermurene i kælderen manglende understøbning, og at gulvopbygningen var etableret under husets fundament. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældervæggene eller kældergulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af udgifter til understøbning af kældervæggene i det område af kælderen, der blev renoveret i 2005.

Klageren har anført, at det i forbindelse med en ombygning blev konstateret, at gulvkonstruktionen ikke var udført som anvist på tegninger for renoveringen i 2005, og at gulvkonstruktionen er i strid med bygningsreglementet samt medfører risiko for skader på husets konstruktioner. Klageren har anført, at der blev konstateret revner, vandindtrængning i gulvisolering og rusten gulvarmering. Dette er udelukkende konstateret i den del af huset, hvor gulvet blev sænket under sokkelhøjde i 2005. Klageren har oplyst, at der er fremsendt billedokumentation til selskabet.

Selskabet har anført, at klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning, og at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældergulv eller kældervægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at klageren forud for selskabets eksterne konsulents besigtigelse havde foretaget udgravning og understøbning af kældervægge, og at konsulenten – på baggrund af observationerne ved besigtigelsen samt tilgængeligt materiale – har vurderet, at der ikke er skader som følge af konstruktionerne. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten og købsaftalen er oplyst om, at ejendommen er opført i 1964, og at forsikringen ikke yder garanti for bestemte materialer eller for at konstruktioner er udført på en bestemt måde.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 21/8 2023 fra selskabets ekstern konsulent, at "Ingen skade. Det er vores vurdering at ejendommen er opført væsentlig før det er angivet i BBR og tilstandsrapport, jf. byggesagsarkivets tegningsmateriale er ejendommen opført i 1964 (59 år). Ejendommens kælder er fra opførelsestidspunktet, kælderen er bygget ind i terræn, men har mod vest en facade i niveau med vej. Ejendommens kældervægge er udført uden sokkel og kældervægge er således placeret direkte på terrændækket. Dette må anses som sædvanligt for opførelsestidspunktet og har i ejendommens levetid ikke givet anledning til skader".

Det fremgår af skaderapport fra klagerens bygningssagkyndige, at "i 2005 er der søgt om at renovere huset jf. denne tegning. Her beskrives der, at kældergulv hugges op og der udføres ny terrændæks løsning med randisolering, 200 mm Lecanødder, 100 mm sundolit, 100 mm beton, 40 mm pudslag med varmeslanger, Pexrør, og klinker. Det fremgår også tydeligt at der er ca. 250 mm randfundament under underkant af lecanødder. Da køber besluttede at få opdelt gulvvarmeopdelingen i kælderetagen, opdagede man at der ikke var fundament under ydervæggene. Derfor var man nødsaget til at udgrave og understøbte de pågældende kælderydervægge, ca. 1 meter ned. Den løsning der var tegnet i 2005 var ikke udført under kælderydervæggene. Konklusion: ... Det manglende randfundament er ikke nævnt i tilstandsrapporten da det er en skjult fejl. Der var store revner i den oprindelige væg, pga. det manglende randfundament. Skadesbegrebet er derfor opfyldt. Ejerskifteforsikring: jf. punkt 3.1 dækkes skader der opfylder skadesbegrebet: revner, samt nærliggende risiko for skader, hvilket der også er her, pga. manglende fundament".

Ankenævnet for Forsikring

9.

101198

Nævnet bemærker, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet bemærker videre, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt bevis for vandindtrængning eller andre skader som følge af gulvkonstruktionen i den del af kælderen, der er renoveret i 2005. De af klageren fremlagte fotografier dokumenterer efter nævnets opfattelse ikke dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren på tidspunktet for selskabets eksterne konsultants besigtigelse havde opbrudt kældergulvet og understøbt kældervæggene, hvorfor det ikke var muligt at besigtige forholdet. Klageren har herved bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse ikke blev konstateret skader i kælderen.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at konstruktionen ikke var i overensstemmelse med oplysningerne på ingeniørens snittegningen fra 2005 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

101198

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck