

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 i sag nr. 101863:

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 med basisdækning. I klageskema af 22/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har klaget over, at Dansk Boligforsikring har afvist min skadesanmeldelse. Derfor sender jeg nu klagen videre til klageankenævnet.

Klage vedr. policenummer ...

Jeg har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring den 7. april 2022 via mægler ..., i forbindelse med købet af ejendommen ... den 1. maj 2022.

Jeg anmeldte forsikringssag til Dansk Boligforsikring den 4. juli 2022 vedr. nedenstående, da det ikke fremgik af tilstandsrapporten, at der var:

1. Ulovligt afløb i rum mod øst
2. Træ der er vokset ind i/under huset, og skader gulve og konstruktion, fordi de/det nu synker.

Begge sager er afvist af Dansk Boligsikring. Der er sågar ikke oprettet et sagsbehandlingsnummer. Jeg har derfor rådført mig med en advokat med speciale i ejerskifteforsikringer.

Advokatens kommentarer:

Vedr. Pkt. 1: Afløb

Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten, at afløbet fra vaskemaskinen og gulvafløb i rummet er ulovligt og ikke udledes korrekt. Derfor burde dette høre under ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101863

Vedr. pkt. 2:

Advokaten mener ikke, at forholdet om gulvene i tilstandsrapporten er tilstrækkeligt beskrevet, da der under pkt. 13 alene er beskrevet følgende;

'Der er større skævheder/ujævnheder og forskydninger på alle gulve i stueplan og på 1. salen.' Forholdet er alene markeret med et gråt hus, som er en mindre alvorlig skade, og som gælder for hele ejendommen. Det er advokatens vurdering, at det forhold, at gulvet kommer til at synke ikke skyldes forhold, der kan begrundes med husets alder osv. Der er tale om en skade, da gulvet synker som følge af rødder fra et stort træ, hvis rødder ligger inde under huset, og derved inden for husets sokkel. Det er hans vurdering, at rødderne under gulvet er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at rødderne således udgør en skade i forsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring:

Den 6.7. 22. afviser Dansk Boligforsikring pkt. 1. Den 8. september afviser Dansk Boligforsikring pkt. 1 og 2, efter deres konsulent ... var ude og se ejendommen den 8. august 2022. Forsikrings-selskabet gav mig den 11. aug. 2022 tilladelse til at fælde træet, for at det ikke skulle forvolde yderligere skade. Da jeg fik fældet træet, viste det sig, at det var råddent i det meste af kernen. Den 26. jan. 2023 fik jeg den endelige afvisning efter jeg havde klaget over afgørelsen i dec. 2022.

Tilstandsrapport:

Den virksomhed, der har udarbejdet tilstandsrapporten er gået konkurs kort efter de lavede tilstandsrapporten til min ejendom. Min boligrådgiver i forbindelse med køb af ejendom har ikke haft mulighed for at forholde sig til noget, som ikke er anført, eller ikke anført korrekt i tilstandsrapporten.

Jeg kan konstatere, at skaderne udvikler sig både i forhold til punkt 1. og 2.

Der er ikke udarbejdet et overslag over skadernes omfang - da forsikringen har afvist anmeldelserne fra starten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få skaderne vurderet af en uafhængig kompetent fagperson. Derefter håber jeg, at skaderne bliver anerkendt og udbedret, og at udgifterne betales af Dansk Boligforsikring. Det er derfor jeg har tegnet en ejerskifteforsikring, hvis der dukkede uforudsete skader op."

Selskabet har den 24/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører hhv. afledning af spildevand fra vaskemaskine samt et træ, som ifølge klager er vokset ind i huset. Klager ønsker udbedring af spildevandsafledning samt fjernelse af træernes rødder dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forhold ude på grunden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at skaderne på huset er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. april 2022.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. januar 2022.

Købsaftale fremlægges som bilag A. Police med tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 4. juli 2022 anmelder klager, at der er ulovlige stik- og kloakledninger i grunden uden for bygningen samt revner i betongulvet i bryggers. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Klager anmelder samme dag, at et træ er groet ind i huset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Forholdet vedrørende revner i betongulv og ulovlig kloak afvises den 6. juli 2022.

Den 8. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D og billeder som bilag E. Besigtigelsen vedrører alene egetræet, men da klager også anvises afløbene, tager konsulent billeder af disse.

Den 8. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 18. december 2022 til DBF's interne klageafdeling. Da klagen også vedrører afløbet, udarbejder konsulent på baggrund af billederne fra besigtigelsen et supplerende notat. Dette fremlægges som bilag F.

Den 26. januar 2023 fastholdes dækningsafslaget.

Korrespondance er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag G.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skaderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at egetræet på overtagestidspunktet den 15. april 2022 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at der var forhold ved gulvafløbet i bryggerset, som udgjorde en ulovlig VVS-installation iht. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1850 med stråtag og ydervægge af bindingsværk.

Klagen vedrører to forhold:

- Afløb fra vaskemaskine i bryggers.
- Træ, som er vokset ind under huset.

Afløb fra vaskemaskine i bryggers

Det fremgår af klagers skadeanmeldelse (bilag B), at anmeldelsen vedrører manglende tilslutning uden for bygningen. Klager har bekræftet dette over for DBF under klagebehandlingen, hvilket fremgår af selskabets svar til klager af 26. januar 2023.

Forhold uden for bygningen er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

Der er ikke konstateret ulovlige forhold ved afløbsinstallationen inde i huset. Problemet består i den tilslutning/manglende tilslutning, som sker uden for bygningen.

Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens VVS-dækning, jf. pkt. 3.2.

Det bemærkes, at det fremgår af købsaftalen, at køber på fremvisning er blevet gjort opmærksom på, at kloak fra vaskemaskine er ulovlig udført. Der henvises til bilag A, side 5.

Træ, som er vokset ind under huset

Ydervægge på huset er opført som bindingsværk med tavl af pudset teglsten. Fundamenterne er syldesten.

Ved DBF's besigtigelse ses et større egetræ, som står helt op af husets hjørne mod nord/vest og delvist vokser rundt om hjørnet. Der ses en udskridning af tavl omkring hushjørnet. Indvendigt i soveværelset mod vest ses gulvet med skævhed mod hjørnet.

Klager har efter besigtigelsen fældet træet.

Skaderne på bygningen er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 4 – murværk mellem bindingsværk har revner og pudsafskallinger, pkt. 6 – murværk er skredet ud, pkt. 13 – større skævheder/ujævnheder og forskydninger på alle gulve).

Klagen må forstås således, at klager ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker en fjernelse af rødderne, som er vokset ind under huset, idet klager mener, at gulvet vil synke, når rødderne nedbrydes.

Forhold ude på grunden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, som alene dækker skader på selve bygningen. Udgifter til fældning af træer, som står for tæt på huset, påhviler således husejeren selv. De skader, som træet har medført på bygningen, er anmærket i tilstandsrapporten og derfor undtaget dækning, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Det forhold, at det potentielt på lang sigt kan medføre sætninger, når rødderne under bygningen begynder at nedbrydes, udgør ikke en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke fejl ved husets fundamenter, og ændringer i jordbundsforholdene som følge af nedbrud af træerødder, ændringer i grundvandsspejlet eller andet, er ikke et forhold, som er dækket under ejerskifteforsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2022 var forhold ved træ, ydervægge, fundamenter eller gulve, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, og som ikke er anmærket i tilstandsrapporten, jf. pkt. 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener ikke, at Danske Forsikring reelt forholder sig til min anmeldelse, andet end at afvise sagerne og sige, at de er noget der foregår uden for huset. Det mener jeg ikke, at det er.

Så vidt jeg ved, at den konsulent, der kommer fra Danske Boligforsikring uddannet tømrer, og ikke en konsulent, der har en reel faglig indsigt i alle håndværksting og konstruktioner.

Stort træ vokset ind i og ikke mindst under hus:

- Der er tale om et Asketræ, og ikke et egetræ. Det viste sig, at træet var hult, og da det blev fældet (med Danske Boligforsikrings accept), viste det sig desuden, at træet var råddent i 2/3 af kernen. Derfor synker grunden nu hurtigt, og grunden hvor træet er fjernet og rodfræsset er gyngende at bevæge sig på. Derfor påvirker det husets konstruktion på det pågældende sted allerede nu og har gjort det i langt større omfang end konsulenten beskriver.
- Skaden (at træet er vokset ind i og under huset i så stort et omfang) er overhovedet IKKE nævnt i tilstandsrapporten, selv om den er så indgribende. Derfor har min boligrådgiver heller ikke kunne forholde sig til skaden og dens evt. følgevirkninger i købsituationen. Det firma der har udført tilstandsrapporten, gik konkurs kort efter de havde lavet den. Jeg kan tvivle på, at der nogensinde har været nogen og kigge på huset.
- Den advokat jeg har haft til at gennemgå sagen påpeger, at de hævdede gulve i det rum, der er tættest på, hvor træet har stået, ikke burde have haft en lysegrå advarsel, da de hævdede gulve skyldes træets voksen under gulvet, og derfor burde have haft en rød advarsel.
- Jeg var bekendt med, at der var en tavle i muren, der var skubbet ud (det fremgik af tilstandsrapporten), men ikke hvorfor. Det kunne lige så godt være almindelig manglende vedligehold, da der ikke var nogen yderligere forklaring beskrevet om dette.
- I øvrigt undrer det mig, at den konsulent, der var ude og besigtige mit hus, skriver at han har påtalt hvilket maling, der er brugt på huset, og som er lavet før jeg købte huset. Det har intet med sagen at gøre, og ser ikke ud til at have påvirket huset på nogen måde. Jeg erindrer heller ikke, at han skulle have talt med mig om dette, da han var her.
- Jeg kan konstatere, at der er en nedbrydning i gang af både hjørnet og gavlen, som betyder, at tavlerne imellem bindingsværket bliver løse og trækonstruktionen synker, som er fatalt for huset. Og det passer ikke, når Danske Boligforsikring skriver, at det er egetræ (hvilket det ikke er), der tager mange år om at nedbryde.
- Det er jo nemt for Danske Boligforsikring bare at afvise min anmeldelse af forholdene. Hvis de mener, at de har ret, kan de vel ikke være bekymrede for at få en uvildig sagkyndig person til at re-vurdere deres afgørelse.

Afløb fra Bryggers

- Det er ikke anført som ulovligt i tilstandsrapporten, og det bliver en påstand, som konsulenten fremkommer med. Konsulenten skriver samtidigt, at 'Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om brønd er tilsluttet til rensningsanlæg'. Ergo forholder han sig slet ikke til det uden for huset. På den misvisende grund afviser Danske Boligforsikring anmeldelsen. Det mener jeg ikke er korrekt.

Han skriver også noget om et sandfangsdræn, men det dræn ligger ved stalden, rimelig langt væk fra boligen, og har intet med sagen at gøre. Der fremføres også en påstand om, at det vidste jeg, da jeg forhandlede pris. Jeg har IKKE forhandlet nogen pris eller fået prisreduktion, men givet udbudsprisen. Så det er forkerte og irrelevante kommentarer, som Danske Boligforsikring fremkommer med.

Afløb fra Køkken:

- Jeg har ikke anmeldt noget om dette."

Klageren har i brev af 30/8 2024 bl.a. anført:

"Rettelse:

Jeg kan se, at der i det svar jeg har skrevet står:

'Afløb fra Bryggers

- Det er ikke anført som ulovligt i tilstandsrapporten, og det bliver en påstand, som konsulenten fremkommer med. Konsulenten skriver samtidigt, at 'Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om brønd er tilsluttet til rensningsanlæg'. Ergo forholder han sig slet ikke til det uden for huset. På den misvisende grund afviser Danske Boligforsikring anmeldelsen. Det mener jeg ikke er korrekt.'

Der skulle stå (ændring står med versaler):

'Afløb fra Bryggers

- Det er ikke anført som ulovligt i tilstandsrapporten, og det bliver en påstand, som konsulenten fremkommer med. Konsulenten skriver samtidigt, at 'Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om brønd er tilsluttet til rensningsanlæg'. Ergo forholder han sig slet ikke til det INDEN for huset. På den misvisende grund afviser Danske Boligforsikring anmeldelsen. Det mener jeg ikke er korrekt.'"

Selskabet har i brev af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Afløb bryggers

Klager har ikke oplyst, hvori ulovligheden inde i huset efter klagers opfattelse skulle bestå. DBF's klageafdeling har opfordret klager til at vende tilbage med en nærmere beskrivelse af problemet, hvilket klager ikke har gjort.

Træ

Det må lægges til grund, at det har været synligt for klager ved besigtigelsen, at træet stod, hvor det stod. Klager har også kunnet konstatere med det blotte øje, at træet delvist var vokset ind i facadehjørnet.

Skævheder og forskydninger ved gulvet er anmærket tydeligt i tilstandsrapporten. Klager har ikke påvist, at anmærkningen af de skader, som der på overtagelsestidspunktet var på gulvet, er klart forkert beskrevet.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække skader som følge af, at rødder under huset nedbrydes.

Der er ikke konstateret fejl ved bygningen, f.eks. fejlfuldering. Skader på hhv. facader og gulve er anmærket i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 16/10 2024 bl.a. anført:

"Der står nedenstående beskrivelse i min ejerskifteforsikring, om hvad forsikringen dækker, og det er jo netop det jeg forsikrer mig for, ved at tegne en ejerskifteforsikring.

Danske Boligforsikring afviste fra starten af begge mine anmeldelse med, at det ikke var dækket fordi det var uden for huset. Det har eg klaget over, først til Danske Boligsikring og siden til Ankenævnet for forsikring.

Træets indgriben i husets konstruktion var IKKE nævnt i tilstandsrapporten, og dermed kunne min boligrådgiver ikke reagere på det i salgssituationen og rådgive mig korrekt:

- Hvad dækker basisforsikringen?
 - o Ulovlige el-installationer
 - o Ulovlige vvs-installationer
 - o Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Vedr. 'Bilag D - Besigtigelsesnotat (træ)':

Danske Boligsikrings konsulent anerkender i hans notat, at træet er vokset rundt om hjørnet og ind under huset i en grad, hvor han skriver, at det har hævet hele hushjørnet. Han anbefaler at *'Træet bør fældes for at standse skades udvikling der vil ske på lang sigt'*. Men han fejlvurderer træsorten, der ikke er et egetræ. Det betyder, at nedbrydningen derfor vil gå langt hurtigere. Desuden viste det sig, at træet var stort set gennemråddent, da det blev fældet. Han skriver også, at der er revne i betongulvet under gulvtæppet pga. hele hushjørnet og gulvet er hævet pga. rødderne.

I bilag D står der bl.a. flg.:

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets udvendige murværk i hjørne mod Nord/vest hvor der ses *et større egetræ der står helt op af hushjørnet og delvist vokses rundt om hjørnet*. Der ses udskridning af tavl omkring hushjørnet og det ene med væsentlig udskridning. (Foto 2- 8 & 17-22)

Indvendigt i soveværelse mod vest ses *indvendigt støbte betongulv med skævhed mod hushjørne og der ses revne i betongulvet under tæppe*. (Foto 11-13)

På 1. salen ses forsats væge fra nyere tid uden væsentlige revner. (Foto 14-15)

Konklusion:

Årsagen til skader på murværk revner/skævhed på gulv i værelse, kan tilskrives rodnet fra egetræ der går ind under huset.

Og har over længere tid har hævet hele hushjørnet.

Træet bør fældes for at standse skades udvikling der vil ske på lang sigt.

Alderen på det skadede:

1850

Aktuelle skader:

Udskridning af Murværk og revnet/skævt betongulv i værelse.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning.

Dette grundet egetræer er en meget langsomt voksende træart, og vil ikke udvikle sig væsentligt på kort sigt.

Ankenævnet for Forsikring

8.

101863

Der er derfor ikke nærliggende risiko for skades udvikling, det må dog forventes det vil udvikle sig med yderligere revner og udskridning i tavl over en længere årrække ca. 10-15 år.

Dette begrundes med sælger oplyser de ikke har renoveret i deres ejerskab på 1. salen, og der her ikke tegn på revnedannelser i berørte hushjørner.

På lang sigt ca. 10-15 år efter træet er fældet vil en langsom nedbrydning af rodnet begynde, og der kan forekomme mindre sætning herefter.

Vedr. Bilag: 101863 Selskabets svar på klagen

Danske Boligsikrings advokat ... skriver:

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at egetræet på overtagelsestidspunktet den 15. april 2022 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at der var forhold ved gulvafløbet i bryggerset, som udgjorde en ulovlig VVS-installation iht. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Det står jeg noget uforstående overfor. Hvordan har Danske Boligsikring forestillet sig, at jeg skal kunne bevise det? Jeg anmelder sagerne, da jeg bliver gjort opmærksom på fra håndværkere om, at det var helt galt. Som tidligere nævnt fremgik det ikke af Tilstandsrapporten.

Under det som advokaten skriver om **Afløb fra vaskemaskine i bryggers**, så er det godt og grundigt blandet sammen.

I øvrigt skriver jeg dette i bilag G:

kommentar:
Der står i Købsaftalen: 'Kloak: Køber er på fremvisning blevet gjort opmærksom på, at kloak fra køkkenvask og vaskemaskine er ulovlig udført.'
Dette er ikke korrekt, der er alene gjort opmærksom på, at det er køkkenafløbet der er ulovligt og det er (op)vaskemaskinen i køkkenet, der er tale om. Det er også dette, der er nævnt i tilstandsrapporten. Der har på intet tidspunkt været nævnt eller gjort opmærksom på, at de nye vandinstallationer og afløb med rist i gulvet, der er lavet i bryggerset leder ud i en kloak, der ikke er godkendt til afløb fra vaskemaskine. Så hvis jeg i stedet skal beskrive det som ulovlige vandinstallationer og afløb i bryggeriet, som sag til Ejerskifteforsikringen, så sig lige til, hvis jeg skal lave en ny anmeldelse.

Advokaten skriver også dette under **Træ, som er vokset ind under huset**

Forhold ude på grunden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, som alene dækker skader på selve bygningen. Udgifter til fældning af træer, som står for tæt på huset, påhviler således husejeren selv. De skader, som træet har medført på bygningen, er anmærket i tilstandsrapporten og derfor undtaget dækning, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Her er der tale om en skade, der foregår UNDER huset, og altså påvirker huset konstruktion.

Jeg har i øvrigt selv betalt for fældningen af træet, og aldrig gjort krav på dette. De skader, som træet har medført på bygningen, er netop **IKKE** anmærket i tilstandsrapporten. **Der står absolut intet om at noget træ har forårsaget nogen skader.** Advokat begynder at koble nogle ting, som hun ikke har belæg for.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

101863

Advokaten skriver videre:

Klagen må forstås således, at klager ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker en fjernelse af rødderne, som er vokset ind under huset, idet klager mener, at gulvet vil synke, når rødderne nedbrydes.

Det har hun ret i. Iflg. håndværkere, der har kigget på skaderne, så skal træet og rødder under huset fjernes og fundamentet skal understøttes og repareres, så husets konstruktion i hjørne og gavlen ikke synker yderligere og styrter sammen. Men da tingene hænger sammen, så er det tilsyneladende temmelig kompliceret.

Vedr. Bilag 101863 2. høringsvar

Danske Boligsikrings advokat ... skriver:

Afløb bryggers

Klager har ikke oplyst, hvori ulovligheden inde i huset efter klagers opfattelse skulle bestå. DBF's klageafdeling har opfordret klager til at vende tilbage med en nærmere beskrivelse af problemet, hvilket klager ikke har gjort.

Jeg har faktisk vendt tilbage om dette i bilag G, og konsulenten var også ude og se på det. Men han har reelt ikke forholdt sig til det da han blot skriver:

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets bryggers hvor der er udført nyere gulvafløb der er ført til udvendig brønd.

Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om brønd er tilsluttet til rensningsanlæg.

Konklusion: Konstruktionen vurderes være udført af uautoriseret.

Danske Boligsikrings advokat ... skriver videre:

Træ

Det må lægges til grund, at det har været synligt for klager ved besigtigelsen, at træet stod, hvor det stod. Klager har også kunnet konstatere med det blotte øje, at træet delvist var vokset ind i facadehjørnet.

Skævheder og forskydninger ved gulvet er anmærket tydeligt i tilstandsrapporten. Klager har ikke påvist, at anmærkningen af de skader, som der på overtagelsestidspunktet var på gulvet, er klart forkert beskrevet.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække skader som følge af, at rødder under huset nedbrydes.

Der er ikke konstateret fejl ved bygningen, f.eks. fejlfinding. Skader på hhv. facader og gulve er anmærket i tilstandsrapporten.

Skal jeg nu være bygningsekspert når jeg køber et hus, eller skal jeg kunne stole på den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med købet? Det er jo netop derfor jeg vælger at købe en ejerskifteforsikring, så jeg er dækket ind, hvis der viser sig at være 'Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten'. Jeg anmeldte skaderne, da håndværkere gør mig opmærksom på, at noget er helt galt.

Håndværkerne gør mig opmærksom på skadernes omfang, og at husets konstruktion synker og vægge og bindingsværk ødelægges pga. træets indgriben i husets konstruktion og UNDER huset.

De ting der bemærkes i tilstandsrapporten angives enten som skæve gulve (med lysegrå anmærkning) og et tavl i bindingsværket er skredet ud. Men der står som nævnt INTET om træet - eller at det skulle være årsagen. Det er advokaten der selv kobler tingene sammen. Jeg mener også, at hun begynder at definere, hvad der kan komme ind under '*Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten*'.

Vedr. Bilag A – Købsaftale:

I min Købsaftale står dette:

Kloak:

Køber er på fremvisning blevet gjort opmærksom på, at kloak fra køkkenvask og vaskemaskine er ulovlig udført. Endvidere er køber gjort opmærksom på at det sandfangs dræn som vandspiletorvets afløb er koblet på, nogle gange kan løbe over om vinteren når grundvandet står højt. Der er taget hensyn til dette i den forhandlede pris.

Det er opvaskemaskine der henvises til (og ikke en vaskemaskine til tøj). Det fremgår også af tilstandsrapporten. Jeg kan se, at det bliver blandet sammen i konsulentens beskrivelser og konklusioner.

Den afsluttende bemærkning om, at der er forhandlet en pris, har jeg ikke tidligere bidt mærke i. Jeg bød nemlig den pris de havde forlangt, så der har ikke været forhandlinger om prisen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/1 2022 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

12.

101863

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Murværk (tavl) mellem bindingsværket har flere minder og større revner, samt pudsafskallinger, hele bygningen rundt.	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-
5		Træet i bindingsværket er flere steder under nedbrydning.	Skaden vil fortsat kunne udvikle sig, og der kan opstå følgeskader på det tilstødende murværk.	-
6		Enkelte steder er murværket (tavl) skredet ud, ses bl.a. mod vest og nord.	Der er risiko for yderligere sætninger i murværket	-

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Udv. afløb fra køkken til terræn er udført uden autorisation.	Der er risiko for frostskaader	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er større skævheder/ujævnheder og forskydninger på alle gulve i stueplan og på 1. salen.	-	-

"

Af skadesanmeldelse af 4/7 2022 fremgår bl.a.:

"Hvori består skaden (hvad er skaderamt):

Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen (ud for gavl med bryggers), hvor vaskemaskine udleder vand til.

Desuden revner i betongulvet i bryggers med daglig vandpåvirkning."

Af skadesanmeldelse af 4/7 2022 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

13.

101863

"Hvordan blev skaden opdaget:

Træ er groet ind i huset, og det blev opdaget, at træet er hult, og bør fældes hurtigst muligt.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt):

Træet er bogstavelig talt groet sammen med/ind i huset, og der er fare for sammenfald/nedsynkning af huskonstruktion, vægge og gulv, når det fjernes."

Af besigtigelsesnotat af 10/8 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 3 Omhandler Litra: A Træ der vokser ind i huset.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 3

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen er opført som Bindingsværk, pudset teglsten, og syldestenfundament.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets udvendige murværk i hjørne mod Nord/vest hvor der ses et større egetræ der står helt op af hushjørnet og delvist vokses rundt om hjørnet.

Der ses udskridning af tavl omkring hushjørnet og det ene med væsentlig udskridning. (Foto 2-8 & 17-22)

Indvendigt i soveværelse mod vest ses indvendigt støbte betongulv med skævhed mod hushjørne og der ses revne i betongulvet under tæppe. (Foto 11-13)

På 1. salen ses forsats væge fra nyere tid uden væsentlige revner. (Foto 14-15)

Konklusion:

Årsagen til skader på murværk revner/skævhed på gulv i værelse, kan tilskrives rodnet fra egetræ der går ind under huset. Og har over længere tid har hævet hele hushjørnet. Træet bør fældes for at standse skades udvikling der vil ske på lang sigt.

Alderen på det skadede:

1850

Aktuelle skader:

Udskridning af Murværk og revnet/skævt betongulv i værelse.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning.

Dette grundet egetræer er en meget langsomt voksende træart, og vil ikke udvikle sig væsentligt på kort sigt.

Der er derfor ikke nærliggende risiko for skades udvikling, det må dog forvente det vil udvikle sig med yderligere revner og udskridning i tavl over en længere årrække ca. 10-15 år.

Dette begrundes med sælger oplyser de ikke har renoveret i deres ejerskab på 1. salen, og der her ikke tegn på revnedannelser i berørte hushjørne.

På lang sigt ca. 10-15 år efter træet er fældet vil en langsom nedbrydning af rodnet begynde, og der kan forekomme mindre sætning herefter.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktion er lovlig og sædvanlig det er dog ikke hensigtsmæssigt at have større træer tæt på huse da rodnet kan forårsage revnedannelser i mur/sokkel, samt i forhold til risiko for nedstyrtning af større grene ved evt. storm.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede."

Af besigtigelsesnotat af 18/1 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1 Omhandler Litra: A afløb/Kloak i bryggers

Forhold 2 Omhandler Litra: A afløb/Kloak i køkken

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen er opført som afløbsrør af pvc ført til udvendig brønd (Foto 9-10)

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets bryggers hvor der er udført nyere gulvafløb der er ført til udvendig brønd. Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om brønd er tilsluttet til rensningsanlæg.

Konklusion:

Konstruktionen vurderes være udført af uautoriseret.

Alderen på det skadede:

Det skønnes være udført i sælgers tid mindre end 5 år

Aktuelle skader:

Ingen skader.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktion er ulovlig og ikke sædvanlig

(Der er basisdækning)

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen er opført som afløbsrør af pvc der ikke er ført til rensningsanlæg

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets afløb ved køkken vurderes være udført uden autorisation da der er risiko for at uisoleret rør vil fryse i vinterperioder.

Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om afløb er tilsluttet til rensningsanlæg.

(Foto 16)

Konklusion:

Afløbsforhold er udført ulovligt da det skal sikres at det ikke kan frostsprænge.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101863

Alderen på det skadede:

Det skønnes være udført i sælgers tid mindre end 5 år

Aktuelle skader:

Ingen skader

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktion er ulovlig og ikke sædvanlig

(Der er basis dækning)

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Følgende relevante oplysninger

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Udv. afløb fra køkken til terræn er udført uden autorisation.	Der er risiko for frostskaader	-

Oplysning fra underskrevet Købsaftale

Kloak:

Køber er på fremvisning blevet gjort opmærksom på, at kloak fra køkkenvask og vaskemaskine er ulovlig udført. Endvidere er køber gjort opmærksom på at det sandfangs dræn som vandspiletorvets afløb er koblet på, nogen gange kan løbe over om vinteren når grundvandet står højt. Der er taget hensyn til dette i den forhandlede pris.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

FT har været bekendt med afløbsforhold da dette har været en del af pris reduktion i forbindelse med købsaftalen."

Af selskabets e-mail af 13/7 2022 fremgår bl.a.:

"Når ulovligheden består i selve tilslutningen/afledningen til en brønd eller kloakanlæg ude på grunden, vil det ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, fordi det er at betragte som et forhold uden for bygningen og dermed ikke omfattet af basisdækningen. Se forsikringsbetingelserne punkt 2.2.

Når det skal vurderes, om der foreligger en dækningsberettigende ulovlig vvs-installation indenfor i bygningen, på ejerskifteforsikringens basisdækning, tages der f.eks. stilling til, om der er anvendt de rigtige materialer eller om installationen har de korrekte dimensioner i forhold til gældende bygningsreglement.

Da ulovligheden i dette tilfælde først forefindes ved tilslutningen til kloaksystemet uden for bygningen, må gulvafløbet i bryggers og kloakledningen frem til soklen betragtes som en ulovlig vvs-installation."

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.

...

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen 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 køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet har fået forelagt fotografier af træet, murværket og et afløb fra vaskemaskine.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er et enfamiliehus fra 1850 med stråtag og ydervægge opført som bindingsværk med tafl af pudset teglsten. Fundamenterne er syldsten. Under ejendommens nordvestlige hjørne er rodnettet fra et stort træ vokset ind under huset. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/4 2022 og anmeldte den 4/7 2022 ulovlige stik- og kloakledninger, og at et træ var groet sammen med/ind i huset med fare for sammenfald/nedsynkning af huskonstruktion. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, og at skaderne forårsaget af træet er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren ønsker at få skaderne vurderet af en uafhængig fagperson, og at selskabet dækker skaderne.

Afløbsinstallation

Klageren har anført, at afløbet fra vaskemaskinen i bryggerset er ulovligt, da det leder ud i en kloak, der ikke er godkendt til afløb fra vaskemaskine.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret ulovlige forhold ved afløbsinstallationen inde i bygningen. Den manglende tilslutning befinder sig uden for bygningen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af VVS-dækningen.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 18/1 2023, at "Konstruktionen er opført som afløbsrør af pvc ført til udvendig brønd ... Ved besigtigelsen anvises husets bryggers, hvor der er udført nye gulvafløb der er ført til udvendig brønd. Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om brønd er tilsluttet til rensningsanlæg. Konklusion: Konstruktionen vurderes være udført af uautoriseret ... Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader ... Konstruktion er ulovlig og ikke sædvanlig (Der er basisdækning)".

Ankenævnet for Forsikring

19.

101863

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at forsikringen dækker lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der befinder sig ulovlig vvs-installation i – eller under husets bryggers. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke nærmere har præciseret, hvori den ulovlige VVS-installation inde i bryggerset består, og at der i sagen alene er oplysninger om manglende tilslutning fra brønd til rensningsanlæg, hvilket er forhold uden for bygningen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Det, som klageren i øvrig har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Træ

Klageren har anført, at træets rødder under huset skal fjernes og fundamentet skal understøttes og repareres, så husets konstruktion i hjørne og gavl ikke synker yderligere og styrter sammen. Det er ikke et egetræ, men et asketræ, hvorfor nedbrydningen af træet vil gå hurtigere. Træet var hult og råddent i 2/3 af kernen. Derfor synker grunden hurtigt. Grunden, hvor træet er fjernet og rodfræset, er gyngende at bevæge sig på. Klageren har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at træet er årsag til skæve gulve, og at tavl i bindingsværket er skredet ud. Klageren har anført, at de hævede gulve tættest på træet skulle have haft en rød anmærkning. Klageren har anført, at den tavle, der var skubbet ud af muren, ligeså godt kunne skyldes manglende vedligeholdelse.

Selskabet har anført, at de skader, som træet har medført på bygningen, er anmærket i tilstandsrapporten og derfor undtaget fra dækning. Selskabet har anført, at der ikke er fejl ved husets fundamenter. Selskabet har anført, at det ikke udgør nærliggende risiko for skade, at det potentielt på lang sigt kan medføre sætninger, når rødderne under bygningen begynder at nedbrydes.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 10/8 2022, at "årsagen til skader på murværk revner/skævhed på gulv i værelse, kan tilskrives rodnet fra egetræ der går ind under huset. Og har over længere tid ... hævet hele hushjørnet. Træet bør fældes for at standse skades udvikling der vil ske på lang sigt ... Der er ingen konstruktiv betydning. Dette grundet egetræer er en meget langsomt voksende træart, og vil ikke udvikle sig væsentligt på kort sigt. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skades udvikling, det må dog forventes det vil udvikle sig med yderligere revner og udskridning i tavl over en længere årrække ca. 10-15 år. Dette begrundes med sælger oplyser de ikke har renoveret i deres ejerskab på 1. salen, og der her ikke tegn på revnedannelser i berørte hushjørne. På lang sigt ca. 10-15 år efter træet er fældet vil en langsom nedbrydning af rodnet begynde, og der kan forekomme mindre sætning herefter".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ved ydervægge er anmærket med "rødt hus", at "enkelte steder er murværket (tavl) skredet ud, ses bl.a. mod vest og nord. Der er risiko for yderligere

sætninger i murværket". Og med "gult hus", at "Murværk (tavl) mellem bindingsværket har flere minder og større revner, samt pudsafskallinger, hele bygningen rundt. Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner". Der er ved stueplan anmærket med "gråt hus", at "der er større skævheder/ujævnheder og forskydninger på alle gulve i stueplan og på 1. salen".

På fotografier ses, at et stort træ står så tæt på ejendommen, at det nederste af stammen ved terræn er vokset rundt om/sammen med husets gavlhjørne. Efter fældning ses, at det inderste

af træstammen er hul. Husets hjørne ud mod træet ses sammensunken, og murværket er skredet ud mellem bindingsværket.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det fremgår af punkt 4.2, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved træet eller fundamentet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af skævheder og forskydninger på gulve er klart forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren "rødt hus" beskriver, at murværket er skredet ud mod vest og nord med risiko for yderligere sætninger i murværket. Nævnet har også lagt vægt på, at det må antages at have været synligt for klageren før købet, at træet var vokset delvist ind i hushjørnet, hvorfor klageren - set i lyset af rødt hus-anmærkningen i samme hjørne - er blevet advaret om kritiske forhold ved det nordvestlige hjørne, hvor træet vokser.

Nævnet har også lagt vægt på, at skævheder/forskydninger i gulve er anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at ejendommens fundamenter er anderledes og ringere, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende huse af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

22.

101863

Nævnet har herudover lagt vægt på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at de anmærkede forhold skyldes træerødder under ejendommen – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings