719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.253:

xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 4 anmeldte forhold.

Klagerens advokat påstår i klageskrivelsen til nævnet selskabet tilpligtet at yde erstatning for de anmeldte forhold.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 1/4 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | | |
| **…** | | | | |
| A | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |
| | 3.6 indv. vægge | K1 | 1 | Flere steder med revner i samlinger mellem de etagehøje letbetonelementer i bagmur og skillevægge. |
| … | | | | |
| A | **9.0 Bad-toilet og bryggers** | | | |
| | 9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning | K1 | | Revnede vægfliser som følge af revnedannelse i samlinger på letbetonelementer i badeværelse. |
| … | | | | |
| **B** | **Garage** | | | |
| B | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 3.6 Indv. vægge | K0 | | Spor efter tidligere vandindtrængen i samling mellem tag og ydervæg på beboelse. |
| … | | | | |
| B | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | 10 | Utæt inddækning mellem tagplader og stern mod baghave. |

…

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager/kommentar: |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 3.6 Indv. vægge | Revnedannelser i samlinger mellem etagehøje letbetonelementer er alm. forekommende og giver sjældent anledning til større byggetekniske problemer. Revnedannelserne kan oftest elimineres ved tapetsering med glasvæv efter rep. og armering af revner. |
| … | | | |
| 10 | B | 8.3 Skotrender/inddækninger | Taghældningen er relativt lille hvorfor der ved blæst og nedbør kan trænge vand ned bag sternbrædder og der er opfugtning i tagbrædderne i området som følge af dette. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger." |

Selskabet har ved dets advokat i skrivelse af 24/8 2004 til nævnet afvist at yde erstatning for de anmeldte forhold. Herom hedder det i skrivelsen:

"**A Kravet.**

Denne sag omhandler flere forhold.

1. Revnedannelser i indervægge og skillevægge
2. Hældninger i gulv i stue
3. Rådskader i vindskeder
4. Rådskader i loftsbrædder i garage

Ad 1 Revnedannelser i indervægge og skillevægge.

Dansk Boligforsikring A/S' taksator har besigtiget ejendommen henholdsvis den 28. april 2004 og den 6. maj 2004.

Ved besigtigelsen kunne konstateres revnedannelser i indvendige vægge og skillevægge. De fleste revner var hårfine revner, men der konstateredes også partielt større revner enkelte med forskydninger. Nogle revner er dannet i elementernes samlinger, men der kunne også konstateres revner i både lodret og vandret i vægge.

Taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstateres revner i sokkel, ydermur eller betongulve.

På loftsrum konstateredes manglende afstivning med gangbro og vindtrækbånd.

Dansk Boligforsikring A/S' taksator har konkluderet, at revnedannelserne ikke er opstået efter differenssætninger (sætningsskader), idet der ikke kunne konstateres revnedannelser i hverken gulve, sokkel eller ydermure.

Årsagen til de konstaterede revnedannelser er en kombination af flere forhold. Der er etableret indvendige vægge og skillevægge med 75mm etagehøje letbetonelementer. For sådanne typer elementer er revnedannelser ofte forekommende som følge af spændinger fra tagkonstruktionen og spændinger i elementerne som følge af materialesvigt. Det kan hertil tilføjes, at det forekommer, at betonelementer i mange tilfælde ikke har fået lov til at hærde tilstrækkeligt, før de sendes fra leverandør til byggeriet.

Den manglende afstivning af tagkonstruktionen med gangbro og vindtrækbånd har med stor sandsynlighed været med til at forøge spændingerne i elementerne med forøget revnedannelser som udfald. Dertil kommer elementmontagen flere steder fremstår mangelfuld, idet der mangler støbte samlinger, og idet der ses elementer med fremspring, hvilket også har medført revnedannelser, og som medfører ekstraarbejde i forbindelse med malerarbejdet.

Skaderne vurderes ikke at have konstruktionsmæssig betydning, men til gengæld kosmetisk betydning, idet der må en del ekstraarbejde til i forbindelse med det pågåede malerarbejde, såfremt skaderne ikke skal være synlige i fremtiden.

<u>Forsikringsdækning</u>
Der vedlægges kopi af forsikringsbetingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring.
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet disse revner ikke har en konstruktionsmæssig betydning.

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at ville dække manglende gangbro og vindtrækbånd, jf. kopi af brev af 11. maj 2004 fra Dansk Boligforsikring A/S til advokat L.F., som repræsenterer klager.

Endvidere gøres det gældende, at klager i tilstandsrapporten er gjort bekendt med revnerne i vægge og skillevægge, idet den bygningssagkyndige under punkt 3.6 Indervægge har givet karakteren K1 med bemærkningerne '*Flere steder med revner i samlinger mellem de etagehøje letbetonelementer i bagmur og skillevægge.'*

Endvidere har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten under 9.2 Vægkonstruktion/beklædning givet karakteren K1 med bemærkningerne '*Revnede vægfliser som følge af revnedannelse i samlinger på letbetonelementer i badeværelse'*.

Det gøres derfor gældende, at klager i tilstandsrapporten er blevet advaret om de skader, som klager efterfølgende har anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet.

I henhold til forsikringsbetingelserne punkt 4 'Undtagelser for dækning', dækker forsikringen ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er ikke Dansk Boligforsikring A/S' vurdering, at skaderne er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet forsikringsselskabets taksator efterfølgende har bekræftet, at revnerne i betonelementerne ingen konstruktionsmæssig betydning har for husets fysiske tilstand.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder således, at revnerne i betonelementerne ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og derfor ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

<u>Ad 2 Hældninger i gulv i stue</u>

Klager har endvidere gjort gældende, at stuegulvet hælder ned mod østhjørne i rummet.

Dansk Boligforsikring A/S' taksator har besigtiget forholdet og kunne konstatere hældninger enkelte steder i stuen og en lidt større hældning mod østhjørne i stuen.

Efter taksators vurdering er årsagen til hældningen i gulvet selve udførelsen. Han konkluderede endvidere, at forholdet ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3 'Hvilke forhold er dækket' gøres det gældende, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

På den baggrund fastholder Dansk Boligforsikring A/S, at selskabet ikke kan tilbyde for sikringsdækning for dette forhold.

Ad 4 Rådskader i loftsbrædder i garage.
Dansk Boligforsikring A/S' taksator har besigtiget forholdet, og der kunne konstateres rådskader flere steder i loftet i garagen.

Af tilstandsrapporten punkt 3.6 'Indervægge' har den bygningssagkyndige givet karakteren KO med bemærkningen '*Spor efter tidligere vandindtrængen i samling mellem tag og ydervægge på beboelse'*, og under punkt 8.3 'Skotrender/inddækninger' har den bygningssagkyndige givet karakteren K3 med bemærkningen *'Utæt inddækning mellem tagplader og stern mod baghave'*.

I note 10 i tilstandsrapporten vedrørende punkt 8.3 'Skotrender/inddækninger' har den bygningssagkyndige anført *'Taghældningen er relativt lille, hvorfor der ved blæst og nedbør kan trænge vand ned bag sternbrædder, og der er opfugtning i tagbrædderne i området som følge af dette. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger.'*

Det gøres gældende, at forholdet er undtaget for dækning i henhold til forsikringsbetingelserne, idet forholdet er anført i tilstandsrapporten.

Klager har fået en advarsel vedrørende dette forhold.

Endvidere gøres det gældende, at klager ikke har godtgjort, at der var en skade, idet Dansk Boligforsikring A/S' taksator ikke ved besigtigelsen kunne konstatere forøget fugtindhold, og at klager ved besigtigelsen har oplyst, at utætheden i taget skulle være udbedret.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder således, at forholdet ikke er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, idet klager ikke har godtgjort, at der var en skade, og at tilstandsrapporten i øvrigt indeholder bemærkninger om utæt tag."

Af besigtigelsesrapport dateret april 2004 hedder det bl.a.:

"Rådskader i vindskeder:

Der kan konstateres rådskader partielt i vindskeder (begge gavle). Dette er ikke anmærket i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forevist billeder af de anmeldte revner.

Af forsikringsbetingelsernefremgår 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser 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 vedligeholdelsesarbejde 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indvendige revner:

Selskabet har tilbudt at betale for den manglende afstivning af tagkonstruktionen med gangbro og vindtrækbånd. Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning i forbindelse med det anmeldte forhold.

Hældninger i gulvet:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Rådskade i vindskeder:

Da selskabet ikke har ytret sig om dette klagepunkt, finder nævnet at kunne lægge oplysningerne om rådskade i rapporten af april 2004 til grund, hvorfor denne er dækningsberettigende.

Rådskade i loftbrædder garage:

Selskabets taksator har konstateret flere rådskader i loftbrædderne. Nævnet må derfor lægge til grund, at der er tale om en skade. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Efter det oplyste finder nævnet, at skaderne på taget går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, idet

den bygningssagkyndige efter nævnets opfattelse burde have undersøgt, om den utætte inddækning havde resulteret i vandgennemtrængning og skade på loftbrædderne. Nævnet finder derfor, at skaden på loftbrædderne er dækningsberettigende. Nævnet kan ikke tages stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skaden på garagens loftbræddder og rådskaden på vindskederne er dækningsberettigende og genoptage sagsbehandlingen vedrørende disse skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann