729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.301:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på gulve og vægge.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Subsidiært gør advokaten gældende, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 27/8 2002 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	Enkelte revner ved skillevæggene udvendig i facademurer
			2	Revner i letbetonskillevæg i bryggers.
	3.9 Andet: Bryggers	K1		Badekar i bryggers er revnet fra facademur.

…
Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader … K2: Alvorlige skader … KD: Kosmetiske skader. "

Ejendommen er opført i 1958.

Klageren anmeldte ved skrivelse af 26/1 2004, at han ved afmontering af eksisterende skab, vægplader og gulvbelægning - i forbindelse med udskiftning af oliefyr med gasanlæg til opvarmning - havde konstateret en række revner i gulv og vægsamlinger.

Da klageren havde en række arbejder, han gerne ville have iværksat, anmodede han i skrivelse af 13/2 2004 selskabet om en status på sagen.

I skrivelse af 18/3 2004 til klageren meddelte selskabet, at det havde hjemtaget alle arbejdsopgaver, der havde været udført af samarbejdspartnere, herunder JH Forsikring, hvorfor fremtidige henvendelser skulle ske direkte til selskabet. Dette blev ligeledes bekræftet af JH forsikring ved skrivelse af 23/3 2004.

I skrivelse af 29/3 2004 til selskabet anførte klageren følgende:

> "I fortsættelse af besøg af assurandør vedr. den konstaterede sætningsskade i vores (tidligere) fyrrum, har jeg haft lejlighed til at vurdere det på mødet fremsatte tilbud på godtgørelse. Jeg skal for en god ordens skyld præcisere, at jeg endnu ikke har set noget på skrift omkring det pågældende møde og skal bede om at få oplyst status.
>
> Jeg kan i øvrigt oplyse, at jeg efterfølgende har haft skaden besigtiget af en autoriseret murermester. På baggrund af dennes anbefaling samt det forhold, at der fra assurandørens side i forbindelse med afgivelse af tilbud ikke har været taget stilling til årsag til skade, undersøgelse/afhjælpning heraf eller evt. forebyggelse af yderligere skade, må jeg meddele, at det tidligere fremsatte tilbud *ikke* kan antages.
>
> Jeg skal som konsekvens heraf anmode om, at forsikringsselskabet lader skaden udbedre snarest."

Efterfølgende fik klageren - gennem D. Byggeri - kontakt til murermester J.P., der skulle fungere som uvildig syns- og skønsmand, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 5/5 2004.

I skrivelse af 7/5 2004 til klageren oplyste selskabet, at det kunne tiltræde valget af murermester J.P.

I skrivelse af 14/6 2004 til selskabet anførte klageren følgende:

> "Jeg har netop talt telefonisk med murermester J.P., der efter overenskomst var ude at besigtige den sætningsskade, som var konstateret. Han oplyste, at han den 3. juni har talt med dig om en afklaring af fundamentforholdet og at du havde indvilliget i at sende en skriftlig bekræftelse på at sådant arbejde sættes i gang.
>
> Denne ses desværre fortsat ikke modtaget, …"

Klageren genfremsendte skrivelsen den 9/8 2004, da han ikke havde hørt fra selskabet.

Endelig forsøgte klageren at få en afklaring på sagen, idet han ved skrivelse af 9/9 2004 anmodede selskabet om at se på sagen. Anmodningen blev genfremsendt den 20/9 2004, uden at dette medførte en reaktion fra selskabet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal sørge for udbedring af skader i gulv og vægge samt årsagsafklaring og afhjælpning. Han bemærker bl.a., at det - trods utallige henvendelser - ikke har været muligt at få en tilkendegivelse fra selskabet.

I skrivelse af 30/1 2004 til nævnet har selskabets advokat bl.a. anført:

> "Forsikringstager har angivet, at der en række steder skulle være nogle revner. Dette er dog ikke underbygget af vedlagte bilagsmateriale. Forsikringstager har derfor ikke dokumenteret, at der foreligger en 'skade' i forsikringsbetingelsernes forstand.
>
> Det er klager, som skal dokumentere, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet. Klager har ikke godtgjort at revnerne skulle have nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, jf. forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 3.1.

…

Såfremt ankenævnet finder, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, er det Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at disse bør være undtaget forsikringsdækning, da det forhold, at der findes revner i ejendommen, er nævnt i tilstandsrapporten.

…

Rapporten beskriver ejendommens revneproblemer. Med baggrund i rapporten kunne køber afgøre, hvorvidt køber ønskede at købe ejendommen samt til hvilken pris, hvorfor forsikringstager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Klageren har i skrivelse af 6/12 2004 til nævnet henvist til, at han nu var blevet kontaktet af ingeniør H.T. fra firmaet T., der - af selskabets advokat - var blevet rekvireret til at foretage en besigtigelse af ejendommen. Klageren fastholder sit krav, idet han har henvist til, at han tidligere har fået tilsagn fra selskabets egen assurandør samt tilkendegivelser dels fra en lokal murermester samt fra en syns- og skønsmand, som han havde rekvireret i fuld enighed med selskabet. Han har endvidere henvist til, at han har fremlagt omfattende dokumentation, ligesom selskabets assurandør selv havde taget billeder ved besigtigelsen. Videre har han bl.a. oplyst, at revnen i gulvet er mere end 70 cm lang og ca. 8 mm bred, hvilket fagfolk har betegnet som ”dyb”. En så markant skade i et gulv, hvor skadeårsagen endvidere ikke er afklaret, må - efter klagerens vurdering - klart falde ind under definitionen af et forhold, der nedsætter bygningens værdi. Klageren har endvidere bemærket, at de skader, der er anmeldt, forefindes i fyrrummet, hvorimod de af advokaten fremhævede revner findes i et tilbygget bryggers, hvilke ikke er blevet anmeldt, da disse fremgår af tilstandsrapporten.

Klageren har ved sin skrivelse af 9/12 2004 til nævnet fremsendt en kopi af faktura på 2.573,10 kr. fra den murermester, der havde foretaget besigtigelse af ejendommen i forbindelse med de anmeldte skader. Klageren har betalt beløbet, men kræver at selskabet godtgør ham dette.

Ingeniør H.T. fra firmaet T. har udarbejdet en rapport af 6/12 2004. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Der kan ved besigtigelsen konstateres 3 større revnedannelser på bagmure i ydermur i fyrrum. De to revner er placeret i hjørner, mens den tredje er placeret ca. 1 meter fra yderdør. Generelt har revnerne karakter som gulv til loft revner, og der kan konstateres afskalninger og forskydninger omkring revnerne.

Der kan yderligere i fyrrum konstateres større revnedannelse i betongulvet, hvor en del af denne revnedannelse har en sammenhæng med den ene revne i bagmuren. Der kan konstateres mindre forskydninger i revnerne. Der er udstøbt et pudslag som afslutning på terrændækket.

Der ses desuden revne mellem gulv og bagmur på den vægflade med de to revner i hjørnerne.

Udvendigt er ydermure beklædt med træfacade, hvorfor det ikke er muligt at undersøge ydermurene for eventuelle revner. Men sokkel er synlig og her ses revne med større forskydning præcis hvor revnen ved yderdøren og revnen i gulvet er placeret. Ved den ene af revnerne i hjørnerne ses desuden er revne i soklen med mindre forskydning, som ses udbedret med polymer produkt. Der kan ikke konstateres nye revnerdannelser i det udbedrede.

På gulvet var udlagt vinyl, hvorfor skaden blev opdaget i forbindelse med aftagningen af dette. Alle indvendige vægge var ved overtagelsen af ejendommen beklædt (cellutexplader), bortset fra det ene hjørne, hvor der stod et skab. Udvendigt er facaderne beklædt med træ, bortset fra et område, hvor der har stået en olietank.

Ydermuren, hvori der er en yderdør, er bestående af letbeton. Ydermuren, hvor der er revnedannelser i hjørnerne og mellem gulv og bagmur, er bestående af teglsten. Den tilstødende skillevæg er tilsyneladende opbygget af koks.

Ovenstående forhold er ikke anmærket i tilstandsrapporten og BS har heller ikke ved den visuelle gennemgang haft mulighed for at konstateres disse forhold. Dog burde revnerne i sokkel have været anmærket, da disse har været synlige ved BS gennemgang.

Ombygningen/renovering af fyrrummet er påbegyndt i forbindelse med udskiftning af oliefyr til naturgasfyr.

Udover de anmeldte skader i fyrrummet kan der konstateres revnedannelser i skillevæg i bryggers. Skillevæggen består af letbeton og vurderes at være 75 mm (eller måske kun 50 mm). Der ses revnedannelser i murens længderetning og fra gulv til loft. Revnen i længderetning er med større forskydning.

De konstaterede skader i bryggers har været synlige ved BS gennemgangen og i tilstandsrapporten ses disse anmærket i pkt. 3.6.

Generelt fremstår ejendommen som oprindelig stand (opførelsestidspunkt) og der ses ombygget/tilbygget af flere gange. Fyrrum er en del af den oprindelige ejendom.

Konklusion

Jeg vil vurdere, at revnedannelserne i vægge og gulv i fyrrum har en sammenhæng med de sætningsrevner, der kan konstateres i sokkel. Det vurderes yderligere, at revnedannelserne og sætningsskaderne i fundamentet er af ældre dato. Både fordi at ejendommen er fra 1958 og fordi at den udbedring, der er foretaget med et svagt polymermateriale, endnu ikke har slået revner.

Det er ofte forekommende, at ældre ejendomme er med sætningsskader, der er indtruffet kort efter ejendommens opførelsestidspunkt, men hvor ejendommen i dag kan antages for at være funderet stabilt.

Revnerne i hjørnerne kan også have en årsag i, at de tilstødende vægge er etableret i et andet materiale. Væggene er 'slået fra'.

Det vurderes ikke, at de konstaterede skader er af en sådan karakter, at der er en konstruktionsmæssig fare, som f.eks. at væggene ikke længere kan bære lasten fra tagkonstruktionen eller at der er fare for nedstyrtning.

Gulvet vil fortsat kunne anvendes som underlag for vinyl (eller andet) som ved overtagelsen af ejendommen. Og væggene vil fortsat kunne anvendes som bagmur beklædt med en beklædning som ved overtagelsen af ejendommen. Ønskes der en bagmur med tapet eller pudset, vil det være nødvendigt med murreparationer af revnerne. Men det er ikke undertegnedes vurdering, at ejendommens anvendelse og værdi er forringet væsentligt, når der sammenholdes med ejendommens alder og fyrrummets stand.

Der er ikke risiko for forøget fugttransport gennem ydermurene, det er etableret træfacade (antageligt med vind- og fugtspærre).

Det vil dog anbefales at revnerne i sokkel (2 stk.) udbedres ved murerrep. Der opgraves og udhugges så det er muligt at udstøbe ny og tæt overflade på sokkel. Det skønnes ikke nødvendigt at etablere nyt fundament i hele fundamentets tykkelse. Udbedringen handler om at stoppe skaderne udvikling som f.eks. frostsprængninger.

Revnedannelserne i bryggers ses anmærket i tilstandsrapporten og vil derfor ikke blive vurderet yderligere.

Der er ligeledes i pkt. 3.6 anmærket revner ved skillevægges indmuring i facader, men om dette kan anses for en beskrivelse af de konstateres skader vurderes at være uvist."

Selskabets advokat har i skrivelse af 9/2 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**1.**

…

Af ovennævnte konklusion følger med andre ord, at der er tale om almindelige forhold ved en ældre ejendom. Det fremgår endvidere, at ejendommen i dag må antages for at være funderet stabilt. Der er således ikke fare for, at væggene ikke kan bære tagkonstruktionen, eller fare for nedstyrtning i øvrigt.

Herudover fremgår, at væggene og gulvene stadig kan anvendes, ligesom der ikke er forøget risiko for fugt.

Det er derfor stadig forsikringsselskabets opfattelse, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Forholdene har ikke nedsat brugbarheden eller almindeligheden for ejendommen. Selskabets afvisning fastholdes derfor fortsat.

2.

I noget af klagers materiale er det blevet anført, at der skulle eksistere en aftale mellem forsikringsselskabet og forsikringstager om erstatningen.

På vegne forsikringsselskabet skal jeg bestride, at der foreligger en sådan aftale."

Endelig har klageren i skrivelse af 3/3 2005 til nævnet bl.a. anført, at revnen i soklen oprindeligt var skjult af beplantning, hvorfor det ikke havde været muligt for den byggesagkyndige at se denne, da han foretog besigtigelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Videre har klageren oplyst, at han selv har foretaget udbedring af revnen med polymermateriale, idet dette havde været nødvendigt forud for opsætning af gasskab. Han mener dog ikke, at den foretagne nødløsning er tilstrækkelig, hvorfor en opgravning og murreparation således er nødvendig. Han har undersøgt nærmere omkring vind- og fugtspærre og har konstateret, at der alene ligger rockwool bag træbeklædningen og direkte på mur. Han bestrider, at gulvet fortsat vil kunne tjene som underlag for f.eks. vinylgulv. Han har endvidere henvist til, at der er opstået revner efter overtagelsestidspunktet, hvilket efter hans opfattelse betyder, at der ikke foreligger en statisk situation. Han har taget forbehold for rapportens opgørelse af udgifter og fast-

holder, at der er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand og at disse skal udbedres for at forhindre yderligere følgeskader.

Nævnet er forelagt de fotos og den plantegning, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2. Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækningen

- 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.

…

15. Udvidet dækning

…

15.2. Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at der foreligger en skade ved ejendommen i form af de to revner i soklen, som er anført i den tekniske rapport af 6/12 2004. Nævnet finder, at der ikke i øvrigt er sandsynliggjort skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder endvidere, at selskabet har pligt til at undersøge, om der foreligger en skade for så vidt angår klagerens påstand om manglende fugtspærre og vindpap i ydermuren.

Nævnet finder anledning til at udtrykke skarp kritik af selskabets sagsbehandling, herunder særligt selskabets manglende reaktion på klagerens henvendelser. Selskabet skal derfor erstatte den udgift på 2.573,10 kr., som klageren selv har måttet afholde til den murermester, der foretog besigtigelse af ejendommen.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at være forpligtet til at udbedre to revner i ejendommens sokkel, at undersøge det anmeldte forhold vedrørende vind- og fugtspærren og at erstatte klagerens udgift på 2.573,10 kr.

Marianne Højgaard Pedersen