742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.484:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, 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 anmeldte revner i stuevæg på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1947. Klagerne overtog ejendommen den 9/11 2004 på baggrund af en tilstandsrapport uarbejdet 15/9 2004.

Ved skadeanmeldelse af henholdsvis 26/11 2004 og 17/12 2004 anmeldte klagerne en række skader på ejendommen. I forbindelse med skadebehandlingen har selskabet foranlediget udarbejdet en geoteknisk undersøgelse. Af geoteknisk rapport dateret 21/12 2004 fremgår:

> "Der er konstateret revner i murværket i ovennævnte ejendom. GEO har udført en geoteknisk undersøgelse med det formål at undersøge, om skaderne skyldes funderingsmæssige forhold.

Ejendommen er et rækkehus med nabobygninger mod øst og vest. Ejendommen har kælder med kælderdør i den østlige del af sydfacaden. Ved besigtigelse af ejendommen har vi konstateret, at de største revner - med en revnevidde på op til 35 mm - findes i den sydøstlige del af huset, specielt i stueetagen i skillevæggen ind til naboen mod øst, samt i ydermuren mod syd.

Vi har fra kælderen frigravet fundamentet under skillevæggen til naboejendommen mod øst. Gravningen er placeret umiddelbart inden for kælderdøren ca. 1 m fra sydfacaden. Gravningen er suppleret med en håndboring til 1,5 m's dybde under kældergulvet. På grund af adgangsforholdene har det ikke været muligt at bore dybere med håndboreudstyret. Resultaterne fremgår af boreprofilet, bilag 1.

Ved gravningen har vi indmålt funderingsniveau ca. 0,5 m under kældergulvet. Herunder har vi truffet fyld af stærkt organiskholdigt ler og gytje som ikke er gennemboret 1,5 m under kældergulvet. Vi ved, at der i området findes flere tilfyldte moser. Der er således risiko for, at der kan ligge moseaflejringer under fylden.

Med de konstaterede funderingsforhold synes der ikke at være tvivl om, at skaderne i bygningen skyldes difterenssætninger, som er opstået, fordi funderingen er udført på sætningsgivende aflejringer.

Vi vurderer, at der fortsat vil ske bevægelser. Hvis yderligere udvikling af skaderne skal imødegås, er det derfor nødvendigt at forstærke funderingen af såvel vægge som gulve, så funderingen føres ned på bæredygtige aflejringer."

Selskabet har afviste ved skrivelse af 4/1 2005 de anmeldte forhold som dækningsberettigende med henvisning til, at forholdene var beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagen til Ankenævnet for Forsikring er begrænset til at vedrøre revner i stuevæg. Forholdet blev konstateret i forbindelse med, at klagerne nedtog gipsplader på væg mod nabo.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af tilstandsrapporten dateret 15/9 2004 fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Velbygget rækkehus, hvilket ses bygget i gode materialer, men ses med flere vedligeholdelsesmæssige defekter og trænger generelt til eftergåelse / rep., - og en kærlig hånd.

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør **hvilke** og **hvordan** under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgænglige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	_____

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2) Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. fast inventar og møbler, m.v. samt oprindelige vægge bag evt. pladebeklædning. Der tages forbehold for gulve som ikke er visuelt tilgængelige, p.g.a. møbler, fast belægning og væg til væg tæpper, etc.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/sokler**			
	1.1 UDV. TERRÆNFALD	K2		Terrasse / havetrappe: - Belægning ses defekt / sunket.
	1.2 Sokkel	K1		Sokkel: - planter og bevoksning ses omkring/på sokkel, hvilket medfører at ikke alle dele kan beses. Det anbefales at fjerne al bevoksning helt op til 100 cm fra sokler. Større træer nærmere huset end 4-5 m. bør fældes. Sokkel: - Ses m. revner og afskalninger i flere pos.
		K2		- Partielt ses større revner.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Kældertrapper: - Ses m. revner / defekter / afskalninger i betonfladerne. - Afløbsskål bør checkes for tæthed i overgang skål - rist. - Visse fliser ses løse / høres skrukke og fuger ses revnede. - Kældertrappe ses partielt opfugtet.
		K2		Hovedtrappe: - Ses m. revner mod huskrop. - Hertil ses flere revner / defekter i betonfladerne. - Gelænder ses m. rust. Hoveddør: - Gelænder ses m. rust.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		Kældergulve:

			-Opklodset trægulve gynger partielt ved betrædning.
	2.2 Vægge	K1	Kældervægge: - Ses m. revner og defekter i flere pos.
		K2	Vægge i kælder: - Større revner ses i kældervæggene. - Fugtplamager ses partielt i vægge efter opstigende fugt.
…			
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader: - Planter og bevoksninger ses omkring/på facader, hvilket medfører at ikke alle facadedele kan beses. det anbefales at fjerne al bevoksning helt op til 200 cm. fra facader.
		K2	Facaderne: - Større revner ses flere pos. / facader, bl.a. ved terrassedør. - Revner ses over / ved visse vinduer, bl.a. køkkenvindue, m.fl. pos.
…			
	3.6 Indv. vægge	K1	Indv. vægge: - Skråvægge /vægge i stue og 1. sal ses m. revner /defekter i flere pos. / rum. - Partielt høres skruk pudslag. - Tapeter buler / rynker i flere pos., bl.a. på grund af fugt. - Dørhul ses -skævt' i vægge /stue. - Skrålofter over indv. trappe ses med revner og bulende / løse tapeter. - Revner ses i stue, bl.a. over dør, m.fl. pos. / rum. - Visse vægge ses monteret med bløde plader. - Kvistsider ses med revner.
…			
	4.3 Fuger	K1	Fuger vinduer og døre: - Ses partielt revnede /udfaldne / defekte.
…			
A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**		
	5.2 Loftbeklædninger	K1	Pudslofter: - Ses m. revner / defekter i flere pos. Vægge / lofter i toilet: - Ses partielt m. pudsnedfald / defekter. "

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at revnen, som var skjult bag gipspladen, er en dækningsberettigende skade. Klagerne har i klageskrivelse dateret 3/4 2005 anført:

"Dansk Boligforsikring udsendte en taksator fra J. Consult, … der meddelte at skaden var dækningsberettiget men at for sagens videre forløb skulle der foretages geotekniske undersøgelser. Af GEO rapporten fra taksator og GEO blev vi nægtet at få udle-

veret da de var til internt brug. Telefonisk fortalte GEO at undersøgelserne viste ustabile jordforhold under fundamentet idet der var tale om gammelt bygge affald.

…

Vi ønsker at opnå dækning af skadens udbedring, idet vi mener at det er klart at skaden skyldes ustabile jordforhold i det berørte hjørne. Der findes ikke lignende skader i nogle af de andre rækkehuse på vejen med undtagelse af vores nabo i nr. 27, hvis skadesomfang er lang mindre end på vores side.

Da vi ikke har kunnet risikere at flytte ind uden udbedring og i øvrigt måtte flytte ud af vores tidl. bolig har … Byg … stået for reparationen, der økonomisk var meget omfangsrig som udgangspunkt. Min mand og jeg har derfor arbejdet med i alt 5 uger med alt forefaldende arbejde.

Reparationen omfatter:

- Opgravning/ophugning af 4 m2 kældergulv til under fundament niveau, støbning af betonpuder under fundament samt genetablering af kældergulv.
- Nedrivning af dele af stuevæggen og genopbygning, inddækning af stålstænger mellem fugerne tværs over sprækken og genoppudsning af væggen.
- Opretning af sunkne gulve i hjørne af huset.
- Opsætning af stern svt. sprække i gavlen mod nabo.
- Udrilning og ny fuge i stort set hele facaden mod haven efter at der er indsat stålstænger for at hindre yderligere skred.
- Rep. af væg i haven
- Ect. Mindre reparationer der har relation til skaden. Bl.a. kloak i hjørnet der var revnet grundet skred.

Vi ønsker ligeledes at søge dækning for evt. tab af ejendomsværdi som måtte formodes at være til stede trods udbedring/reparation idet der er ydre tegn på at skaden har været der som ikke kunne genoprettes med mindre huset skulle bygges helt om."

Klagerne har i skrivelse af 13/6 2005 til nævnet anført:

"VI KLAGER OVER AFVISNING AF EN SKJULT SKADE I STUEVÆGGEN SOM DÆKNINGSBERETTIGET. En skade der er af helt anden karakter end de mindre revner der i øvrigt er beskrevet i tilstandsrapporten og en skade der ikke er beskrevet eller har været mistanke om i tilstandsrapporten. Jf. venligst billeder og taksatorrapport.

1) Stuevæggen mod naboen i nr. 27 (vi bor i et rækkehus) var dækket af gipsplader fra gulv til loft. Bag gipspladerne fandtes to diagonalt gående og en h-formet sprække der åbnede indtil hulmuren og helt ind til naboens stue hvis væg har en lignende skade der også er dækket af en gipsplade dog ikke gående helt op til loftet hvorfor det er muligt at se ind i naboens stue. Der var således åbent imellem de to huses stuer, et forhold der ikke brandmæssigt er lovligt og et forhold der absolut adskiller sig fra alt andet beskrevet i tilstandsrapporten.

2) Stuevæggen mod haven stødende op til væg 1 var ligeledes dækket af gipsplader og indeholdt alvorlige sprækker indervæggen var ustabil og hældte indad.

3) Gavlen mod nr. 27 på have siden gabte godt 12 cm et forhold der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

4) Tilstandsrapporten beskriver ikke at gulvene skråner mod hjørnet i stue og 1.sal.

De anmeldte forhold 1-4 må formodes at skyldes at huset i hjørnet mod nr. 27 til havesiden ikke er funderet til bæredygtig bund jf. GEO-rapporten.

Tilstandsrapportens generelle kommentar til bygningens tilstand 'velbygget rækkehus ... vedligeholdelsesmæssige defekter trænger til eftergåelse/rep og en kærlig hånd'."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/6 2005 til nævnet anført:

"I den på ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, er det på side 6 under uddybende kommentarer til pkt. 1-4 i bemærkningerne angivet:

2) *'Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. fast inventar og møbler m.v. samt oprindelige vægge bag evt. pladebeklædning. …'*

Den beskikkede bygningssagkyndige har hermed - udover at give ca. 15 anmærkninger vedrørende revner i ejendommen - helt tydeligt taget et forbehold for ejendommens indvendige vægge, som var beklædt med gipsplader eller anden pladebeklædning.

Dette forbehold i tilstandsrapporten er henvendt til en eventuel køber af ejendommen, og bekræfter kun formålet med huseftersynsordningen, hvorefter køber - via tilstandsrapporten - får en udtalelse fra en uafhængig byggesagkyndig vedrørende ejendommens tilstand. Dermed opnår køber et realistisk billede af ejendommen og dermed et optimeret grundlag at foretage sin købsbeslutning på.

Såfremt der er forhold på ejendommen, der gør, at den byggesagkyndige må tage et forbehold for visse bygningsdele, er det et klart signal til køber om at foretage yderligere undersøgelser af det pågældende forhold, såfremt køber ønsker at afklare omfanget af de eventuelle mangler, der er omfattet af forbeholdet. Dette skal gøres ud fra den betragtning, at køber - i tilfælde af mangler på ejendommen - vil have mulighed for at undlade at indgå handlen til den aftalte pris eller helt at undlade at indgå en købsaftale. Såfremt der indgås en købsaftale, vil der være tale om accept af risiko.

At klager i denne konkrete sag har valgt, ikke at iværksætte yderligere undersøgelser af forholdene vedrørende ejendommens revner og vægge skjult af gipsplader, må derfor efter selskabets opfattelse, ikke komme selskabet til skade."

Advokaten har henvist til ankenævnskendelse 60.242 og 61.812.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at der i tilstandsrapporten er oplysninger om omfattende revnedannelser i ejendommen. Revnedannelserne har imidlertid fået karakterne K1 og K2,

hvilket efter nævnets opfattelse ikke kan betegnes som retvisende, idet det på baggrund af den geotekniske undersøgelse må lægges til grund, at revnen konstateret bag gipsvæggen skyldes en aktiv sætning i ejendommen, til hvis udbedring kræves en forstærkning af funderingen.

Nævnet finder endvidere, at den bygningssagkyndige alene har anført, at han ikke har kunnet besigtige oprindelige vægge bag gipsplader. Nævnet finder, at dette forbehold – som ikke er fulgt op af karakteren UN – ikke er egnet til at advare en forbruger om skader, som er alvorligere end tilstandsrapporten i øvrigt giver anledning til at forvente. Nævnet skal i den forbindelse understrege, at undtagelsen i forsikringsbetingelserne vedrørende utilgængelige bygningsdele alene vedrører bygningsdele, som er gjort utilgængelige i forbindelse med huseftersynet.

Nævnet finder på den baggrund, at det indklagede selskab skal anerkende, at den konstaterede sætningsrevne er en dækningsberettigende skade og herefter opgøre skaden.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal erstatte udgifter til udbedring af den konstaterede revne samt nødvendig forstærkning af funderingen.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson