744/06

Den 27. marts 2006 blev i sag nr. 66.702:

xxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Med henvisning til de foreliggende oplysninger samt ejendommens alder har selskabet ved sin advokat afvist at anerkende de anmeldte forhold bl.a. under henvisning til, at disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/3 2005, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet i april/maj 2005.Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 15/12 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1952. Ifølge klageren er der derudover opført en tilbygning mod øst, som formentlig er fra 1970'erne samt en tilbygning i form af en udestue, som ifølge en byggetilladelse fra kommunen er opført i 1985.

Selskabet har efter indbringelse af sagen for nævnet foretaget besigtigelse af de anmeldte skader.

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende forhold:

Manglende understøbning af østfacade

I forbindelse med opgravning langs kælderens sokkel med henblik på etablering af ny kælderdør har klageren konstateret, at facademuren ikke er understøttet af kældervæg i hele facademurens bredde.

Taksatoren har i forbindelse med sin besigtigelse den 17/6 2005 konstateret, at facaden er fremrykket ca. 30 cm i forhold til den støbte kælderydermur. Om forholdet har taksatoren anført således:

> "Der kan ved besigtigelsen endnu ikke konstateres skader på murværket eller andre steder på facaden. Henset til at forholdet må antages at have været der siden opførelsestidspunktet i 1952 og henset til at forholdet i 53 år ikke har givet tidligere ejere problemer vurderes det, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade.
>
> Det ses ved besigtigelsen, at FT har udført en ny understøtning i letbetonblokke ved udgravningen.
>
> Det formodes at forholdet med den manglende understøtning er gældende for hele østfacaden, dvs. ca. 8 meter."

Selskabets advokat har i skrivelse af 20/9 2005 til nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1952.

Ifølge klageren er østfacaden konstruktivt ændret af den tidligere ejer i forbindelse med opførelse af en tilbygning. Henvisning til, at bygningen er fra 1952, er derfor uden betydning. Kældervæggen består af en ½ sten muret væg, hvilket normalt hverken er bærende eller jordtrykspåvirkende. Den manglende tilstedeværelse af fundament er således i strid med god byggeskik og udgør derfor et dækningsberettigende forhold.

Hertil bemærker taksatoren i sine supplerende bemærkninger dateret den 25/10 2005:

"Ved den store udgravning havde FT selv foretaget en understøtning med opmurede betonblokke (funda), så her kunne jeg ikke konstatere at kælderydermuren var opmuret. Ved de mindre frigravninger fremstod kælderydermuren som støbt, men det kan skyldes at muren er pudset.
Jeg kan derfor ikke kommentere på om FT's oplysninger omkring at kælderydermuren er udført som ½ sten's mur er korrekt.

En ½ stens mur er som udgangspunkt bærende ved lodret last.

Men det er korrekt at der kan være stabilitetsmæssige problemer i forbindelse med et jordtryk på en sådan mur. Men det vil kræve en opmåling og stabilitetsberegning for at afklare.

Men der er mig bekendt ikke anmeldt skader og idet kælderydermuren igen ikke er af nyere dato må det nødvendigvis vurderes, at der ikke ses at være en nærliggende risiko for skader. Jeg er af den opfattelse efter at have besigtiget bygningen, at tilbygningen er mindst 25 år gammel.

En udbedring ville kunne foregå ved at erstatte ½ stensmuren med en ny kælderydermur i fundablokke eller ved en alternativ, men anerkendt, metode, hvor jordtrykket fjernes ved at armere med jordarmeringsnet foran kælderydermuren."

Klageren fastholder i skrivelse af 25/10 2005, at forholdet er i strid med de generelle bygningsnormer og bygningsreglementer, således bl.a. DS 415, norm for fundering og lastenormerne DS 409 og DS 410.

Hertil bemærker selskabets advokat i skrivelse af 3/11 2005 bl.a.:

"For så vidt angår klagers henvisninger til DS 415 Norm for fundering og lastnormerne DS 409 og DS 410, skal det anføres, at disse først kom i henholdsvis 1971 og 1982.

> Indklagede anerkender naturligvis, at et bygningsværk opført i dag anno 2005, naturligvis skal opfylde disse normer.
>
> Men nu drejer sagen sig om en ejendom fra 1952, altså tidligere end fra det første bygningsreglement fra 1961.
> …
> Det er fortsat indklagedes opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet ejendommen ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder opført i 1952."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 10/11 2005, at "Normer for beregning af Husbygningskonstruktioner" stammer fra 1916, og at de første krav til byggelovgivningen er helt tilbage fra de store brande i København i 1708 og 1728. Som dokumentation på, at tilbygningen er yngre end den oprindelige bygning fra 1952, anfører klageren bl.a., at dette kan konstateres ved direkte inspektion på stedet, og at der i øvrigt er brugt en hulsten som facadesten i den tilbyggede østfacade, som har en anden farve end de oprindelige mure.

<u>Manglende dæklag på hovedkabel</u>

Klageren har konstateret, at hovedstrømskablet ved tilbygningen kun er placeret 25-30 cm under terræn, selv om det formelle krav til hovedstrømskabler er, at de indtil soklen skal placeres minimum 70 cm under terræn.

Selskabets advokat har over for nævnet afvist forholdet med, at det falder uden for bygningen, og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Klageren fastholder, at strømforsyningen er en integreret del af boligen, og derfor henhører under den tegnede forsikring.

<u>Skade på facaden, herunder frostsprængt puds, fejlagtigt benyttede facadesten og store skævheder</u>

Klageren har anmeldt, at der er benyttet hulsten som facadesten i hulmuren ved garagen, selv om der rettelig - med henblik på at nedbringe risikoen for frostsprængninger - bør anvendes massive sten.

Taksatoren har i sin rapport anført, at der ikke er konstateret skader på murværket eller andre steder på facaden. Da forholdet må antages at have været til stede siden opførelse af muren i 1952 uden at give den tidligere ejer problemer, vurderes det, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har i skrivelse af 28/9 2005 til nævnet henvist til, at der er konstateret frostsprængt pudslag, som bl.a. er opfugtet som følge af utilstrækkelig tagafvandling. Klageren henviser desuden til, at østfacaden er konstruktivt ændret af den tidligere ejer i forbindelse med opførelse af tilbygningen, hvorfor henvisningen til bygningens alder er irrelevant. I skrivelsen anfører klageren endvidere:

> "Jeg har også anmeldt svigt i form af ca. 15 cm skævhed over 2 m af en væg i bygningsfremspring på østfacade. Skævheden er så stor at almindelige bygningstolerancer er tilsidesat på det kraftigste."

Hertil anfører taksatoren i sine supplerende bemærkninger dateret den 25/10 2005:

> "FT beskriver at der er frostsprængt pudslag. Dette ses ikke at vedrøre skalmuren (murstene). Der kunne ikke konstateres skader i skalmuren, som var opmuret i bagmursten.
>
> Selvom denne del skulle være tilbygget efter 1953, hvilket ikke fremgår af FT's dokumenter, så vurderes tilbygningen ikke at være af nyere dato, hvorfor konklusionen med, at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skader på baggrund af anvendelse af ukorrekte facadesten, fastholdes.
>
> FT fortalte ved besigtigelsen at han her havde afbanket pudslaget på sokkel under denne facademur og at det var sådan han havde konstateret at pudslaget var 50 mm tykt og at det var sådan han havde kunnet konstatere at facaden var opmuret med bagmursten (hule sten).
>
> …

Jeg har nævnt at denne ydermur kan konstateres at være skæv. Jeg ved ikke om dette ikke er blevet behandlet i skadessagen, men jeg fastholder at dette kun har kosmetisk betydning og i en størrelse hvor det ikke kan konstateres visuelt - det skal måles for at kunne konstateres."

Underdimensionerede tagrende og nedløbssystem

Klageren har anmeldt, at nedløbssystemet ikke kan bortlede regnvandet, som derfor flere steder løb ned på facaden. Ifølge klageren er afløbet kun placeret på sydsiden, hvilket medfører, at vand fra de øvrige sider af huset skal løbe om mange hjørner for at nå til afløbet. Det er klagerens opfattelse, at tagrendens manglende evne til at bortlede vandmængden udgør en dækningsberettigende fejldimensionering.

Taksatoren har i sin rapport beskrevet forholdet således:

"Det kan konstateres, at der afvandes fra flere tagflader gennem 1 stk. nedløb og tagbrønd placeret på sydsiden af ejendommen.

Ovenstående forhold er ikke usædvanligt for afvandingssystemer på helårsboliger og i ejendomme fra opførelsestidspunktet.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader i forbindelse med ovenstående."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt, at forholdet - henset til ejendommens alder - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 28/9 2005:"Der er konstateret skader på underliggende væg i form af afsprængninger grundet kraftig opfugtning, jf. også pkt. 3.

Østfacade er omforandret konstruktivt af tidligere ejere i form af tilbygninger opført efter bygningens opførelse. Inddragelse af bygningens alder er derfor irrelevant.

Afløb findes som bekendt kun på sydfacade. Afvandingen fra nordfacade skal løbe rundt om 4 90 graders tagrendesamlinger for at kunne bortledes til nedløb. Dette kan ikke lade sig gøre uden overløb når det regner kraftigt.

Som det fremgår af skaderne har overløbet fra tagrender med opfugtning af nedenstående vægge til følge, stået på i årevis."

Hertil anfører taksatoren i sine supplerende bemærkninger dateret den 25/10 2005:"Der er ved besigtigelsen ikke konstateret skader som følge af tagafvanding. Jf. pkt. 3 fortalte FT, at han havde afbanket pudslaget på sokkel.
Det ville i den sammenhæng være vanskeligt at forestille sig, at en tagafvanding ville kunne ødelægge sokkel uden at der også var synlige skader på facader.

Det fastholdes derfor at der ikke kan konstateres skader i forbindelse med dette punkt og at det vurderes at der ikke er en nærliggende risiko for skader, idet afvandingen er af ældre dato.

Forholdet ses ikke at afvige væsentligt i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Overløb fra tagrender i forbindelse med kraftig regnskyl er sædvanligt."

<u>Manglende fundering af bygningshjørne samt skader på regnvandsledninger og kloak og fundament forårsaget af rødder</u>

Klageren har i skrivelse af 20/5 2005 beskrevet forholdet således:

"Ved partiel frigravning af bygningshjørne er konstateret at fundaments yderside er placeret ca. 15-20 cm længere inde end facades yderside. Da væg er ca. 32 cm tyk er denne funderet meget ekcentrisk eller på et for smalt fundament.
I henhold til almindelig byggeskik skal fundamenter være ca. 35-40 cm bred for en bygning i 2 etager ført ned til frostfri dybde.
Der er konstateret revner i vægge."

Selskabets advokat har på baggrund af taksatorens besigtigelse afvist, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1952. Selskabets advokat henviser desuden

til, at forholdet må antages at have været til stede siden opførelsen i 1952 uden at give den tidligere ejer problemer, hvorfor det vurderes, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade.

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 28/9 2005 bl.a.:

> "Der er ikke foretaget en afbankning af puds. Der er foretaget en opgravning ved bygningshjørne, da der var konstateret forstoppelse af nærved stående regnvandsbrønd. Jeg har også anmeldt skader på regnvandsledninger og kloak, grundet rødder er vokset igennem ledninger partielt og var stoppet ved overtagelse af boligen.
> …
> Fundamenter ved bygningshjørne er ødelagt af rødder og det er nødvendigt at foretage en understøbning og reetablering af fundament.
> Henvisning til forsikringsbetingelser er relevant på den måde at 'huse normalt har et fundament at stå på' og hvis fundamentet ikke findes bør det etableres - det er almindelig god byggeskik."

I relation til klagerens anmeldelse vedrørende rødderne i kloakken henviser selskabets advokat i skrivelse af 14/10 2005 til, at forhold omkring kloakker falder uden for husejertsynsordningen og dermed uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

<u>Manglende nedføring af udestuens fundamenter</u>

Klageren har i skrivelse af 20/5 2005 beskrevet forholdet således:

> "Ved partiel frigravning ved sydvestlige bygningshjørne, hvor beboelse og udestue er sammenbygget, er konstateret at udestues fundament/sokkel ikke er ført ned til beboelsesbygnings fundering og optrappet derfra i henhold til almindelig bygningsskik.
> Udestuens fundamenters underside er placeret ca. 1 m oppe over terræn ved bygningshjørne. Dette medfører utilsigtet belastning af kældervæg på beboelsesbygning samt frost/tø bevægelser af udestues sokkel. Der er konstateret revner i sokkel. Funderings nedføring er heller ikke tilpasset afløbsbrønds undersidekote."

Taksatoren har i sin rapport beskrevet forholdet således:

"Det er korrekt at man i forbindelse med tilbygninger og kældre skal nedstøbe fundament til kælderens dybde og så optrappe fundamentet, for at undgå spændinger. Men i dette tilfælde er der tilbygget en udestue, altså en let tilbygning (lette ydermure og tag), hvorfor belastningen på tilbygningens fundament og dermed kælderydervæggen ikke vurderes at være væsentlig.

Ovenstående begrundes af at udestuen har været opført siden 1989 uden at der nu kan konstateres skader i forbindelse hermed.

I øvrigt er sådanne funderingskonstruktioner sædvanlige for tilbygninger i form af udestuer."

Selskabet har i skrivelse af 20/9 2005 fastholdt, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Af skrivelsen fremgår desuden:

"Endvidere henvises til policen for ejerskifteforsikringen, hvor det fremgår, at der alene er tegnet en basisforsikring, uden ulovlighedsdækning. Skulle ankenævnet lægge til grund, at der er tale om et ulovligt forhold, vil dette ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 28/9 2005 bl.a.:

"Der er registreret vandrette revner i kældertværvæg som støder op mod kældervæg ud mod udestue. Udestues sokler er opført i fundablokke og er beliggende på skrænt med højde på ca. 3 m. Fundamenter er kun ført 2 m ned. Der mangler altså en nedføring af fundamenter i yderligere ca. 1 meters dybde. Ifølge bygningsnormer og god byggeskik trappes fundamenter ned således at der ikke opstår utilsigtede vandrette lastpåvirkninger på andre bygningsdele. Dette er tilsidesat her."

<u>Fejlmonteret eternittag</u>

Ved skrivelse af 3/4 2005 anmeldte klageren, at han havde konstateret, at de 10 år gamle B7 eternitplader var monteret direkte på gammel tæt forskalling for tidligere tagpap uden montering af lægter og uden etablering af ventilation under bølgerne. Der var endvidere etableret tætning ved fod og kip, hvilket umuliggjorde ventilation. Monterin-

gen, som var i strid med Dansk Eternits monteringsvejledning, medførte bl.a. reduceret levetid for tagpladerne.

Taksatoren har i sin rapport beskrevet forholdet således:

"Det må konkluderes, at eternittaget er oplagt ukorrekt.

Det må konkluderes, at forholdet afviger væsentligt i forhold til samme bygningsdele/løsninger på andre intakte ejendomme med samme alder.

Det konkluderes, at forholdet kan medføre fugtskader i underlaget og at spændinger kan medføre skader i selve tagbelægningen.

Idet tilstandsrapporten anmærker at underlagsbrædderne er opfugtede, med nedbrud og med skimmelvækst med K2, konkluderes det, at skader på underlaget (det oprindelige tagpaptag) er anmærket korrekt.
Men det kan ses, at fejloplægningen af tagbelægningen ikke er anmærket.

Udbedring kan kun ske ved at nedtage tagbelægningen og genoplægge denne korrekt med anvendelse af taglægter iht. lev. anvisninger. I denne forbindelse bør forsikringstager selv foranledige at underlaget fjernes, men dette er kun en anbefaling.

Tilstandsrapporten indeholder følgende karakterer og bemærkninger om taget:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Beboelse:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1	K1	Tagflade mod syd hænger midt på tagflade parallelt med facade.
	Tagbelægning/rygning		
	8.4 Hætter/aftræk	K2	Aftrækskanaler i tagrum er ikke isolerede. Note: Risiko for kondensfugt.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udhæng er partielt råd-/svampeskader mod øst over køkkenvinduer.
	…		
	8.8 Spær og lægter	UN	Spær med sætning over stue. Note: Dimensionering af tagkonstruktion bør eftergås.
	8.10		

Undertage/understrygning		
8.11 Ventilation	K3	Tagrum er ikke tilstrækkelig ventileret. Note: Der er konstateret opfugtning iflg. fugtmåling i bræddeundertag i tagrum.
8.12 Isolering	K1	Isolering på loft ligger ujævnt og med varierende isoleringsevne.
8.13 Dampspærre	K2	Der er ingen dampspærre i konstruktionen. Note: Forholdet forstærker nødvendigheden af etablering af ventilation i tagrum.

…
Karakter:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser afklares)."

Selskabets advokat har i skrivelse af 20/9 2005 afvist forholdet således:

"Forholdet er opdaget ved, at klager har udskåret et hul i underlagsbrædderne på det oprindelige tagpaptag.

Med henvisning til policen for den tegnede ejerskifteforsikring fremgår det, at forsikringstager alene har tegnet en basisforsikring uden ulovlighedsdækning.

…

Dansk Boligforsikring opfatter skadesanmeldelsen således, at klager ønsker en lovliggørelse af taget ved oplægning af taglægter. Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at forholdet er undtaget fra forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

De skader, som måtte være konstateret på tagkonstruktionen er allerede belyst i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige under punkt 8 vedrørende tagkonstruktion, flere steder har anført, at tagrummet ikke er tilstrækkelig ventileret, og at der ingen dampspærre i konstruktionen er, hvilket forstærker nødvendigheden af etableringen af ventilation i tagrummet.

De massive fugtproblemer og manglende ventilation i tagkonstruktionen er således heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forholdet er undtaget for forsikringsdækning på grund af de mange advarsler i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. …

2.2.

… Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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, 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."

13. 66.702

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at flere af spørgsmålene kræver en nærmere bevisførelse vedrørende ejendommens alder, og de i tilknytning hertil gældende byggeforskrifter, samt viden om risikoen ved at der ikke sættes ind med skadesbegrænsende foranstaltninger. Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise at behandle sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen