748/06

Den 15. maj 2006 blev i sag nr. 66.715:

xxxxx xx xxxxxxxxx xx
xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på bærende bjælker under køkkengulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke ses at afvige væsentligt i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Af tilstandsrapporten af 17/9 2003 fremgår bl.a.:

"**Gennemgang af huset**

Huseftersynet afdækker synlige skader, som nedsætter bygningernes funktion eller værdi nævneværdigt (f.eks. brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser). Desuden afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

Gennemgangen er visuel. Dvs. at den bygningssagkyndige vurderer bygningernes tilstand ud fra det, han umiddelbart kan se (synlige bygningsdele). Den bygningssag-

kyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i en bygning uden aftale med sælger.

Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke vil fremgå af tilstandsrapporten.

…

Karakterskala

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse - lejl. 1**			
…				
A	**2.0 Kælder/krybekældre/terrændæk**			
	2.6 Ventilation	K3	1	Der er utilstrækkelig ventilation af krybekælderen med kun 1 ventil.
	2.7 Andet: Bærende stolper	K3	2	Enkelte bærende stolper af træ er rådangrebet og stærkt opfugtede i krybekælder p.g.a. placering på det bærende underlag uden indlagt fugtspærre.

…

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

Note:	Bygn:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:
1	A	2.6 Ventilation	Der skal monteres friskluftventiler i krybekældervæggene tæt ved hushjørner og kælderhjørner mod terrændækket med en

			kapacitet på mindst 1/500 af krybekælderarealet for at undgå skader i kælderbjælkelaget og tilhørende stolper.
2	A	2.7 Andet: Bærende stolper	Der må sikres fugtspærre under alle stolper, og opklodsning fra mulig grundfugt. Rådskade på træstolper må bortskæres eller stolper udskiftes. "

Huset er opført i 1821.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen den 15/2 2004.

I forbindelse med etablering af nyt varmeanlæg samt ny rørføring til radiatorerne konstaterede klagernes vvs-installatør, at bærende vandrette bjælker under køkkengulvet var helt gennemtærede.

Forholdet blev anmeldt til selskabet den 24/2 2005, hvor klagerne endvidere fremlagde udbedringsoverslag på 95.000 kr. ekskl. moms vedrørende bl.a. udskiftning af facadebjælke i gulv samt nyt fyrplankegulv.

I skrivelse af 7/3 2005 til klagerne meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning, idet selskabet henviste til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerne kunne ikke acceptere afgørelsen, hvilket de meddelte i skrivelse af 12/3 2005 til selskabet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Umiddelbart efter indflytning sikrede vi udluftningen i kælderen for at ikke forværre situationen på de lodrette stolper under det bærende bjælkelag. Det skal endvidere præciseres, at rådden på stolperne var mod kældergulvet ('*Enkelte bærende stolper af træ er rådangrebet og stærkt opfugtede i krybekælder p.g.a. placering på det bærende underlag uden indlagt fugtspærre*') og ikke i nærheden af det vandrette bærende bjælkelag som vi omtaler i vores skadesanmeldelse. De K3 der således ses i tilstandsrapporten omtaler således ikke de vandrette bærende bjælkelag under køkkengulvet. Ligeledes er de stadig manglende udskiftninger af bærende, stolper ikke medtaget i tilbudet fra C.E. A/S.

På denne baggrund vil vi gerne give jer chancen at genvurdere skadesanmeldelsen før evt. videre anke af sagen foretages."

I skrivelse af 15/3 2005 til klagerne fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klagerne har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor de har gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettigende skade. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Vores hus er bygget i 1821 og har derfor efterhånden opnået en anseelig alder. Den krybekælder som nævnes i tilstandsrapporten har tidligere formentlig været brugt som lagerrum for byens tiende da gården er en skrivergård. Gulvet i krybekælderen er brolagt og højden i kælderen er ca. 1,60 m (hvis man tager isoleringen væk). Det vil sige, at det ikke er tale om en almindelig krybekældere men et grænsetilfælde mellem kældere og krybekældere. Som understøttelse for de gennemgående bjælker der understøtter køkkengulvet har man placeret en række lodrette stolper, da spændvidden på køkkengulvet er ca. 7m. Nogle af disse stolper viser tegn på råd mod gulvet da man ikke har en effektiv fugtspærre mellem gulv og stolpe. Dette er præcis hvad tilstandsrapporten taler om. Mere end 1 meter fra det højeste sted hvor stolperne er angrebet, og dermed langt fra fugten i stolperne, ligger bjælkelaget der nu er anmeldt i vores anmeldelse. Det er en fysisk umulighed at fugten fra gulvet (der ellers er tørt) har påvirket bjælkelaget. Det andet forhold der påpeges i tilstandsrapporten er dårlig ventilation af krybekælderen med kun en ventil. Da vi flyttede ind var udluftningsventilen (20 x 60 cm) blokeret med isolering og plastik. Dette betyder at den udluftning som tilstandsrapporten taler om må være indgangen til kælderen. Indgangen savner dør men har en vandret liggende utæt låge over trappen. Vi genåbnede udluftningsventilen umiddelbart efter indflytning for at sikre tilstrækkelig udluftning af kælderrummet. Udluftningen har også været særdeles effektiv har vi mærket her i vores første vinter i huset da gulv-trækket i køkkenet kommer derfra.

Det er vores klare opfattelse at Dansk Boligforsikring har sjusket i sin sagsbehandling af denne sag ved ikke at sætte sig grundigt ind i sagen fra starten. Endnu værre bliver

det så når vi henvender os igen efter det første afslag for, at forklare at de må have lavet en fejlvurdering. Med venstre hånd og i en høj fart har sagsbehandleren nægtet at genvurdere sin tidligere beslutning. I vores øjne ligner dette en sag hvor forsikringsselskabet gør alt for at finde et smuthul fra betalingsansvaret."

I skrivelse af 8/6 2005 til nævnet har selskabets advokat fastholdt selskabets afgørelse og henviset til, at klagerne er blevet grundigt informeret og ikke mindst advaret om ejendommens tilstand for så vidt angår den bærende konstruktion under køkkenrummet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Den beskikkede byggesagkyndige, der forestår et huseftersyn på en ejendom har alene til opgave at foretage en stikprøveundersøgelse af ejendommen, således at der gives et objektivt billede af de forhold, som er undersøgt. En køber af en ejendom får således et kvalitetsgrundlag at bedømme det hus ud fra, som vedkommende påtænker at købe. Såfremt en køber finder de forhold, der er bedømt, utilstrækkeligt oplyst eller ikke i overensstemmelse med de forventninger køber har til ejendommen, da er der mulighed for at undlade at underskive købsaftalen. Dette er et af formålene med huseftersynsordningen.

I denne konkrete sag har klagers ejendom fået op til flere anmærkninger vedrørende ejendommes bærende bjælkekonstruktioner. Anmærkningerne er givet med karakteren K3, hvilket indikerer, at der er tale om kritiske skader, der vil svigte inden for en overskuelig tid, og desuden vil medføre skade på andre bygninger.

Klager påberåber sig, at den anmeldte skade er konstateret på en af de bærende bjælker som den bygningssagkyndige ikke har givet en anmærkning. Dette er dog ikke relevant i denne sag, idet den bygningssagkyndige ikke har pligt til at undersøge hver eneste bærende bjælke på ejendommen. Der er som nævnt alene en pligt til at undersøge husets generelle tilstand ved en stikprøveundersøgelse. Dette er i flere tilfælde fastslået af Ankenævnet for Forsikring, blandt andet ved kendelse nr. 55.047, …"

Klagerne har i skrivelse af 13/6 2005 til nævnet afvist, at tilstandsrapportens oplysninger om belægning i køkkenet har relevans for nærværende sag. Klagerne har videre anført, at anmeldelsen vedrører de to bjælker, som ligger yderst i bjælkelaget. De øvrige bjælker er endnu ikke undersøgt. Endvidere tager klagerne afstand fra advokatens udtalelse om at undlade at underskrive købsaftalen, idet klagerne på daværende tidspunkt ikke fandt tilstandsrapporten mangelfuld. De vidste godt, at der skulle gøres noget ved udluftningen i kælderen umiddelbart efter overtagelsen, og at de i tilstandsrapporten omtalte stolper skulle udskiftes hurtigst muligt. Klagerne valgte at tegne ejerskifteforsikring for at sikre sig mod skjulte skader i ejendommen i den tro, at skader, som var skjult for både dem og den byggesagkyndige, var dækket ind. Endelig har klagerne afvist, at ankenævnskendelse nr. 55.047 er relevant for nærværende sag.

Selskabets taksator har efterfølgende foretaget besigtigelse af klagernes ejendom. Af taksatorrapporten dateret 27/9 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ejendommen ses at være en ældre ejendom fra 1821. Ydermure og gulve fremstår flere steder i oprindelig stand, herunder krybekælderen. Fundamentet, herunder ydermure i krybekælder, er bestående af syltesten. Bjælkelaget, som anmeldelsen omfatter, er ligeledes oprindeligt. …

…

I krybekælderen kan konstateres, at 2 stk. bjælker i bjælkelaget er med væsentlige nedbrud. Skaderne ses i de to bjælker, som er placeret mod ydermure i krybekælderen. I sær den ene bjælke ses at så medtaget, at den kun vederlægger på 2-3 cm træ i ydermuren. Alle bjælker i midten af krybekælderen konstateres at være uden væsentlige skader.

Der kan i de nedbudte bjælker måles et fugtindhold på 20-25 %. Det kan oplyses, at over 17 % er der generelt set vækstbetingelser for trænedbrydende svampe m.v..

Det kan konstateres at ventilationen af krybekælderen er mangelfuld. Ventilationen ses at være langt mindre end 1/500 del af krybekælderens areal.

Årsagen til ovenstående skader vurderes at være en kombination af fugtindtrængning gennem kælderydermur og mangelfuld ventilation af krybekælder.

Der konstateres partielt nedbrud i de lodrette stolper, som understøtter bjælkelaget. Dette skyldes, at stolperne er placeret på terræn uden vandret fugtspærre, hvilket medfører en opfugtning af stolperne og efterfølgende nedbrud. Men disse skader er ikke en del af FT's anmeldelse, idet FT medgiver at være orienteret om disse skader i tilstandsrapporten.

FT har opdaget nedbrud i bjælkelaget i forbindelse med VVS-arbejder i krybekælderen.

Nedbrudne vurderes at være af ældre dato.

Tilstandsrapporten

…
Det ses at den bygningssagkyndige oplyser om rådskader i de lodrette stolper med K3. Dette er FT enig i.

Den bygningssagkyndige anmærker ikke præcist nedbrud i bjælkelaget, men det ses at den i bygningssagkyndige oplyser om mangelfuld ventilation i krybekælderen med K3 og oplyser yderligere at dette kan medføre skader i bjælkelaget i krybekælderen. Det vurderes at BS har haft mulighed for visuelt at konstatere de konstaterede nedbrud i bjælkelaget.

…
Konklusion

Det konkluderes på baggrund af de samlede anmærkninger i tilstandsrapporten, at potentielle købere var blevet advaret om risiko for skader i bjælkelaget i krybekælderen.

Det konkluderes at skaderne i de to bjælker over krybekælderen er opstået i kombination mellem mangelfuld ventilation og indtrængende fugt gennem kælderydermuren. Det er sædvanligt forekommende, at der trænger fugt gennem en syltestensvæg

(sokkel) og mangelfuld ventilation af krybekældre er sædvanligt for ejendomme med denne alder. De anvendte materialer og konstruktioner ses at være sædvanlige i forhold til ejendommens alder.

Derfor konkluderes det yderligere, at det anmeldte forhold ikke ses at afvige væsentligt i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Udbedring af forholdet kan ske ved at oplægge 2 stk. nye bjælker parallelt med de 2 bjælker med nedbrud. Det vil være nødvendigt at oplægge de nye bjælker i mindre længder understøttet med stolper, idet de eksisterende stolper forhindrer at der kan oplægge nye bjælker i hele stykker.

For at forhindre en skadesudvikling vil det være nødvendigt at FT etablerer en øget ventilation af krybekælder, samt fugtisolering af kælderydervæggen.

Aldersnedskrivninger og forbedringer
Det ses ikke at være nødvendigt at vurdere dette punkt.

Men efter at have besigtiget bjælkelaget er det min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 60 % på bjælkerne som følge af sædvanligt slid og ælde på denne bygningsdel.

Tilbud/overslag
Det ses ikke at være nødvendigt at vurdere dette punkt.

Det vurderes at omkostningerne for oplægning af 2 stk. nye bjælker med understøttende stolper (ca. 5 stk.) vil andrage ca. 12.000 kr. + moms."

I skrivelse af 17/10 2005 til nævnet har selskabets advokat - under henvisning til taksatorrapporten af 27/9 2005 - fastholdt afgørelsen.

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance, hvor klagerne bl.a. har meddelt, at de ikke kan acceptere aldersnedskrivningen og udbedringsmetoden. Selskabets advokat har til støtte for afgørelsen henvist til ankenævnskendelserne nr. 64.225 og nr. 64.333.

Klagernes advokat har i skrivelse af 17/1 2006 til nævnet fastholdt, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Efter advokatens opfattelse er forholdet overhovedet ikke omtalt i tilstandsrapporten med den konsekvens, at tilstandsrapportens udvisende er ”klart forkert” i forhold til en blot nogenlunde fyldestgørende beskrivelse af forholdene i ”kælderetagen”. Under henvisning til note 1 i tilstandsrapporten - hvor den byggesagkyndige anfører, at der skal monteres friskluftventiler i krybekældervæggene for at undgå skader i kælderbjælkelager og tilhørende stolper - afviser advokaten, at dette ikke for en usagkyndig forbruger kan læses på anden måde, end at der for nuværende ikke er indtrådt nogen skade, men at denne vil indtræde siden hen, hvis ikke der gøres noget ved situationen. Advokaten har videre anført:

> "Det er ubestridt af indklagede, at skaden allerede var indtrådt, da klienterne overtog ejendommen, og mon ikke forholdet ville have været genstand for særskilt forhandling imellem sælgerne og klagerne, hvis det havde fremgået af tilstandsrapporten, at her lurede faktisk en - i det mindste *mulig* - katastrofe? Hvorfor er forholdet ikke blot beskrevet med den i sammenhængen saglige karakter 'UD'?
>
> En væsentligt medvirkende faktor til de yderligtliggende bjælkers nedbrud er den i tilstandsrapporten fuldstændigt uomtalte fejlkonstruktion, at der imellem bjælkerne er indlagt rockwool-isolering med en fugtspærre *forneden*. Det er et uomtvisteligt byggeteknisk krav, at fugtspærren *altid* skal ligge på den varme side af isoleringen.
>
> De yderligstliggende bjælker bliver således på deri ene side påvirket af kulde udefra og på deri anden side påvirket af varm og fugtig luft inde fra det 'isoleringshulrum', der er lukket inde mellem gulv og dampspærre forneden. Fugten indefra 'Isoleringsrummet' påvirker altså sidelæns ind i bundremmen, idet hertil bedes bemærket, at denne ligger *over* terræn.
>
> …

Klager fremlægger i deri forbindelse som bilag 1 vejledning i isolering af terrændæk og krybekælderdæk udarbejdet af R. i august måned 2002. Klager henviser specielt til afs. 2.3.0 - afs. 2.3.3, hvoraf der ligefrem advares mod benyttelse af dampspærre på isoleringens kolde side. Forholdet: omkring denne fejlkonstruktion er ej heller omtalt af deri byggesagkyndige, om end der helt synligt er tale om en decideret ødelæggende fejlkonstruktion (!) Klager fremlægger dernæst som bilag 2 billederne 1-4, så Ankenævnet som indklagede får syn for sagen.

Ankenævnet har flere gange udtalt vedrørende 'sædvanlighedskriteriet' i forsikringsvilkårenes pkt. 31, at der heri må indfortolkes et forventningskriterium, svarende til, hvad en usagkyndig forbruger rimeligvist har kunnet forvente af bygningen, eksempeltvist i forhold til løbende vedligeholdelse af en ældre bygning.

Klager henviser i den forbindelse til Ankenævnets principielle afgørelse af 2. februar 2004 1 sag rir. 61.047 vedrørende tilstandsrapportens manglende angivelser i forhold til en på overtagelsesdagen allerede indtrådt rådskade.

…

Klager henviser derudover til Ankenævnets principielle afgørelse af 18. august 2003 i sag nr. 59.382 vedrørende tilstandsrapportens manglende angivelser i forhold til en rådskade. …

…

For en usagkyndig forbruger er det ikke på nogen måde 'sædvanligt' eller 'forventeligt', at man skal udskifte bærende bjælkelag i øvrigt lige efter at en beskikket byggesagkyndig har vurderet 'kælderetagen' og i den forbindelse 'sagt god for den'. Det bestrides i øvrigt, at råd i de pågældende bjælker skulle være almindeligt forekommende i byggeteknisk sammenhæng, idet massevis af huse af tilsvarende alder, byggestil m.v. ikke oplever denne slags problemer, og det bemærkes i øvrigt, at indklagede ikke har fremlagt nogen form for dokumentation for sin påstand i denne henseende.

De af indklagede refererede kendelse af 15. april d.å. i sagerne 64.333 og 64.225 afvises som irrelevante for nærværende sag, idet sagerne omhandler påregnelige forhold."

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance, hvor selskabets advokat til støtte for, at der påhviler forsikringstager en undersøgelsespligt - også selvom karakteren UN ikke er givet - har henvist til U2000.2083V. Klagernes advokat finder selskabets advokats udlægning af dommen misvisende.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

3.2

Dækningen er betinget af:

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

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:
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er, at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår på grundlag heraf - samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a., at der er utilstrækkelig ventilation af krybekælderen med kun 1 ventil samt at enkelte bærende stolper af træ er rådangrebet og stærkt opfugtede i krybekælder på grund af placering på det bærende underlag uden indlagt fugtspærre. Forholdene har fået karakteren K3. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det for klagerne - som lægmand - ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten har været muligt at konstatere, at de yderstliggende bærende bjælker under køkkengulvet var gennemtærede af råd. Hertil bemærker nævnet, at det havde været muligt og nærliggende for den bygningssagkyndige at undersøge, om de yderstliggende bjælker var beskadigede. Det er således nævnets opfattelse, at undladelse heraf har bevirket, at klagerne har fået en klar ufyldestgørende beskrivelse af forholdet.

Da forholdet vedrørende de yderstliggende bærende bjælker ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at nævnet i øvrigt finder, at de konstaterede skader i bjælkerne ikke er

sædvanligt forekommende i tilsvarende huse af samme alder, finder nævnet, at skaderne på de bærende bjælker er dækningsberettigende.

Herefter, og idet nævnet finder, at der ikke ved udskiftning af de beskadigede bjælker opnås en væsentlig forbedring af bjælkelaget, således at selskabet kan foretage fradrag for slid og ælde,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til udskiftning af de yderstliggende bærende bjælker er dækningsberettigende, og skal uden fradrag for slid og ælde udbetale den klagerne herefter tilkommende erstatning.

Poul Sørensen
formand