748/06

Den 15. maj 2006 blev i sag nr. 66.733:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag. Endvidere klages der over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for en anmeldt skade på ejendommens sokkel.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på taget med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Til dækning af den anmeldte skade på soklen har selskabet udbetalt 25.000 kr. til klageren. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet ved sin advokat tilbudt klageren yderligere erstatning for skaden på soklen.

Det fremgår af sagen, at klageren erhvervede den forsikrede ejendom, der er opført i 1970, til overtagelse den 1/7 2004. Forsikringen trådte i kraft den 26/6 2004.

Af tilstandsrapport af 9/3 2004 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset, der fremstår i sin oprindelige udførelse, er en solid udført murermestervilla og set i forhold til alderen er beboelsen i god stand.
Der er dog nogle tegn på skader, bl.a. trænger skotrender til renovering. Betontagstenene er understrøget med PUR-skum, og der har tidligere været vandindtrængen. Såfremt man bibeholder denne

form for understrygning, bør man løbende holde taget under observation for tæthed, fordi PUR-skum kan blive fugtsugende.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Enkelte mindre revner i sokkel/sokkelpuds bl.a. på sydgavlen. Vandrette revner i soklen på nordsiden.
		K2		Sætningsrevner i sokkel ved plantekumme og murvinge ved sydøsthjørne.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/terrændæk**			
	…			
	2.3 Indvendig beklædning	K1	2	Der er stedvis lidt for højt fugtindhold i panelpladerne i kælderen, og enkelte steder har pladerne løsnet sig.
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Der er fugttegninger på skotrendeunderlag jf. pkt. 8.10
		K3		En tagsten er skredet løs og en tagstenstrekant mangler ved skotrenden.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1		Underbeklædningen ved terrassen sidder løs.
		K2	4	Underbeklædningen under de indbyggede tagrender er under begyndende nedbrydning især ved hjørner.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Rustne holdere på nedløbsrør.
	8.8 Spær og lægter	K2		Fugtaftegninger på enkelte lægter, og enkelte lægter ved skotrenden mod terrassen er delvis nedbrudte.
	8.10 Undertaget/understrygning	K3	5	Taget er understrøget med PUR-skum og der er enkelte steder tegn på, at der har været trængt vand ind på lægterne. Der er løse understrygninger/tætningskit langs rygning og langs skotrender, især langs skotrende mod terrassen.

…

Karakterskala:

IB: ingen bemærkninger	K1: Mindre alvorlige skader	UD: Bør undersøges nærmere
KO: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader	…
	K3: Kritiske skader	

…

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

Note:	Bygn:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:

1	A	1.2 Sokkel	Ifølge sælger opstod vandrette revner i soklen på nordsiden i forbindelse med utæthed ved kloakken ved køkkenet for 15-20 år siden.
2	A	2.4 Indvendig beklædning	Pladebeklædning på kældervægge i et ældre hus er ikke en ideel løsning pga. risiko for opfugtning, og der kan være mørnet puds bag pladebelægningen.
…			
4	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Bygningen har indbyggede tagrender, og der skal påregnes høj vedligeholdelsesfrekvens, herunder hyppig oprensning af tagrenderne, for at minimere risikoen for nedbrudt træ i udhæng.
5	A	8.10 Undertage/ understrygning	Konstruktioner fuget med PUR-skum bør løbende holdes under observation, da PUR-skum kan blive fugtsugende. Sælger oplyser, at efter mos er blevet fjernet fra tagbelægningen, har han ikke observeret vandindtrængen.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar**
1.0 Fundamenter/Sokkel		
Beton	AB	
…		
8.0 Tagkonstruktion		
…		
Tagbelægning-Betonsten	A"	

I Sundhedsattest af 9/3 2004, der er udarbejdet som et tillæg til tilstandsrapporten, vurderes tilstanden af husets fundamenter/sokler som værende ”over middel”. Tagets tilstand vurderes som ”middel”.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at taget er ”meget utæt”, hvilket han anmeldte til selskabet ved skadeanmeldelse af 20/10 2004. Bilagt anmeldelsen fremsendte han tilbud på nyt tag.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 1/11 2004.

Ultimo januar 2005 anmeldte klageren til selskabet, at han havde konstateret manglende oppudsning af ejendommens sokkel under jord. Bilagt skadeanmeldelsen fremsendte han prisoverslag af 17/2 2005 fra virksomheden K. Prisen for forholdets udbedring

4. 66.733

blev anslået til i alt 123.906,25 kr. inkl. moms. Prisen ekskl. moms er i overslaget nærmere specificeret således:

1. Udskiftning af 75 m3 jord, 10.125 kr. [12.656,25 kr. inkl. moms]
2. Frigravning og opfyldning, 28.000 kr. [35.000 kr. inkl. moms]
3. Optagning og genlægning af fliser på 40 m2, 10.000 kr. [12.500 kr. inkl. moms]
4. Ét læs betonaffald, 1.000 kr. [1.250 kr. inkl. moms]
5. Svumning af sokkel og asfaltering af sokkel, 12.000 kr. [15.000 kr. inkl. moms]
6. Nye kloakker og omfangsdræn, 12.500 kr. [15.625 kr. inkl. moms]
7. Pumpebrønd til dræn, 7.500 kr. [9.375 kr. inkl. moms]
8. Etablering af to stk. nye lyskasser og ét stk. blomsterkasse, 18.000 kr. [22.500 kr. inkl. moms]

Ved skrivelse af 10/3 2005 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på soklen. Klageren anmodede efterfølgende selskabet om at revurdere afgørelsen. Ved skrivelse af 21/4 2005 anerkendte selskabet overslagets punkt 2, 3 og 5 som dækningsberettigende. De samlede anerkendte udbedringsomkostninger udgjorde herefter - i overensstemmelse med prisoverslaget - i alt 62.500 kr. inkl. moms. Selskabet nedskrev - ifølge det oplyste - erstatningen med 56 % [reelt 44 %]. Efter fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. udbetalte selskabet herefter erstatning på 25.000 kr. Klageren var utilfreds med størrelsen af den udbetalte erstatning for skaden på soklen, hvorfor han den 3/5 2005 igen rettede henvendelse til selskabet, der fastholdt sin afgørelse.

Sagerne vedrørende taget og soklen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at han er berettiget til hel eller delvis dækning af de med udskiftning af taget forbundne udgifter. For så vidt angår skaden på soklen, har han påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at han er berettiget til en større erstatning end allerede udbetalt.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse vedrørende den anmeldte skade på taget.

For så vidt angår skaden på soklen har selskabets advokat ved skrivelse af 13/6 2005 til nævnet givet tilsagn om, at der yderligere - i overensstemmelse med det af klageren til selskabet fremsendte overslag af 17/2 2005 - ydes dækning for punkterne 1, 4 og 8, samt at den tilbudte erstatning alene nedskrives med 40 % og ikke som tidligere tilkendegivet med 56 %. Selskabet har derimod fastholdt, at klageren ikke er berettiget til dækning af nye kloakker og omfangsdræn samt pumpebrønd til dræn (overslagets punkt 6 og 7). Til støtte for sidstnævnte har selskabets advokat bl.a. anført:

"Ad … Nye kloakker samt omfangsdræn

…

Ud fra samtale med F.V. fra K. A/S, er det forstået, at det alene er af sikkerhedsmæssige årsager, at man har medtaget et beløb til nye kloakker på prisoverslaget. Det er forklaret, at man som oftest vil komme til at ødelægge kloakrørene ved en frigravning af soklen og derfor vælger at give et prisoverslag på etablering nye rør. Det er dog ikke et krav, at de pågældende rør bliver udskiftet, og i princippet vil der kunne frigraves uden ødelæggelse af rørene.

…

Desuden må det bemærkes, at en udskiftning af de eksisterende plastrør vil være en 100 % forbedring af denne bygningsdel, og klagers ejerskifteforsikring vil derfor heller ikke af denne grund være forpligtet til at yde erstatning til nye kloakrør.

For så vidt angår posten til etablering af omfangsdræn, da er dette ikke at betragte som en del af skaden på ejendommen, og selskabet yder derfor ikke erstatning hertil.

…

Ad … Pumpebrønd til dræn

En pumpebrønd, som vedrører omfangsdræn til ejendommen, er af samme grunde som ovenfor … ikke dækningsberettigende i henhold til klagers ejerskifteforsikring.

Efterfølgende har selskabets taksator besigtiget ejendommen. Af den udfærdigede taksatorrapport af 12/9 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

1) Kælderydermur (sokkel)

Det kan konstateres at pudslag på kælderydermur (sokkel) er ført til niveau lige under terræn. Dette konstateres ikke at være usædvanligt for de anvendte materialer i kælderydermuren, som ses at være færdigstøbte betonblokke.

Ovenstående kan konstateres ved udgravning foretaget af FT.

I samme udgravning kan det konstateres, at der ikke er etableret omfangsdræn omkring ejendommen ved kælderydervæggens sokkel.

Det kan konstateres, at der ikke er udført fugtisolering på kælderydervæggen.

På sokkel andre steder end hvor der er udgravet, kan der ses fugtskjolder på pudslag.

I kælder kan der ses salpeterudtræk ved trappen i kælderen.

I kælderværelse kan det ses, at der er udført nyere udbedringer i kælderydermurens indvendige pudslag. FT oplyser, at de har udført denne udbedring.

2) Tagbelægning

Tagbelægning er betontegl, der er oplagt uden undertag. Er i stedet understrøget med delvis PUR skum og mørtel.

FT oplyser, at de oplever at det drypper partielt i tagrum ved regnvejr.

Ved besigtigelse af tagrummet kan det konstateres, at der er nedbrud i taglægter flere steder. Generelt vurderes fugtskaderne at være af ældre dato, idet der generelt ikke kan måles et fugtindhold større end 10-12 % i taglægter og spær, hvilket konstateres at være et forventeligt niveau. Et enkelt sted i en taglægte kan der måles et fugtindhold på 16 %.

Der ses partielt skjolder på taglægter og dryphuller i isolering på tagrum. Der ses enkelte steder skjolder på spærfag. I stue ses begyndende fugtskjold på loft.

Der kan på tagrummet konstateres skjolder og nedbrud i skotrende mod baghave.

…

Konklusion

1) Kælderydermur (sokkel)

Idet ejendommen er opført i 1970, ses ejendommen at være omfattet af BR66.

Dræn af kælderydervægge blev indført i BR72 kap 7.2. Fugtisolering af kælderydervægge blev indført i BR6 1, kap 7 stk. 1 og stk. 3. Dog er krav og anvisninger begrænsede.

Manglende omfangsdræn ses derfor ikke at afvige væsentligt i forhold til andre intakte bygninger med samme alder.

Manglende fugtisolering på kælderydermuren ses derfor at afvige væsentligt i forhold til andre intakte bygninger med samme alder. Dette forhold ses ikke at være anmærket i tilstandsrapporten og er et skjult forhold. Fugtskjolde på sokkelpuds vurderes at være sædvanligt.

Det ses at være anmærket, at blomsterkassen er beskadiget. Det ses at der ikke er anmærkninger til lyskasserne.

Det ses at være anmærket, at der er fugt i kælderen og at ydermure kan forventes at være med fugtskader.

Der udbedres ved frigravning af kælderydervæg og udførelse af fugtisolering ved påsmøring af membran (berapning), som ville have været en sædvanlig løsning på ejendommens opførelsestidspunkt.

2) Tagbelægning

Det må konkluderes, at de anmeldte forhold omkring tagbelægning og skotrende afviger væsentligt i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Det må konkluderes at de anmeldte forhold omkring tagbelægning og skotrende er anmærket korrekt i tilstandsrapporten.

Det vurderes at fugtskader i tagrum og loft i stue er følgeskader efter utæt tagbelægning.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

1) Kælderydermur (sokkel)

Efter min besigtigelse er det min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 50 % på fugtisoleringen på baggrund af sædvanligt slid og ælde for sådanne bygningsdele. Det er yderligere et faktum, at fugtisoleringen har været placeret i et udsat miljø pga. manglende omfangsdræn.

Såfremt der anvendes ovennævnte løsning, ses der ikke at skulle afskrives som følge af forbedringer.

2) Tagbelægning

Forholdet ses ikke at skulle vurderes.

Men det kan nævnes, at efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 60 % på understrygningerne i denne tagbelægning som følge af sædvanligt slid og ælde for sådanne bygningsdele.

Tilbud/overslag

1) Kælderydermur (sokkel)

Udbedring med membran (berapning) på den udvendige side af 8 meter kælderydermur inkl. frigravning vurderes at andrage overslag ca. 20.000 kr. + moms. Hertil kommer optagning og genlægning af 40 m2 betonfliser, som vurderes at andrage 10.000

9. 66.733

kr. + moms. Hertil kommer fjernelse af 2 stk. lyskasser i forbindelse med udgravning og sætning af 2 stk. nye præfabrikerede lyskasser, som vurderes at andrage overslag ca. 15.800 kr. + moms.

I alt ses arbejdet at andrage 45.800 kr. + moms.

Der er ikke medregnet omkostninger for omfangsdræn, lyskasser m.v.

2) Tagbelægning
Forholdet ses ikke at skulle vurderes.

Men det vurderes, at en total udbedring af taget med nye understrygninger og udskiftning af enkelte stykker nedbrudte taglægter andrager overslag ca. 35.000 kr. + moms.

Tilbud fra K.
Tilbudet fra K. A/S ses at være på 99.125 kr. + moms. Dette tilbud vurderes derfor at være ikke konkurrencedygtigt i sin helhed. Dette skyldes primært at det indeholder poster, som ikke ses at være omfattet af udbedringen."

På baggrund heraf har selskabets advokat ved skrivelse af 13/9 2005 til nævnet fastholdt, at klageren alene er berettiget til erstatning i det tidligere anerkendte omfang. Advokaten har dog gjort gældende, at selskabet - i overensstemmelse med taksatorens vurdering - er berettiget til nedskrive erstatningsbeløbet med 50 %. Advokaten har samtidig hermed opfordret klageren til at indhente et alternativt tilbud på udbedring af skaden på soklen.

Herefter har klageren fremsendt nyt overslag af 25/10 2005 fra murermester E.C. Det fremsendte overslag, der vedrører skaden på soklen, er væsentligt dyrere end det tidligere fremsendte overslag fra virksomheden K. For så vidt angår skaden på taget har klageren i følgeskrivelsen til nævnet bl.a. bemærket, at taksatoren i forbindelse med sin

besigtigelse af ejendommen bemærkede, at underskumning kan være godt nok, hvis det er blandet rigtigt.

Selskabets advokat har efterfølgende i skrivelse af 28/12 2005 til nævnet anført:

"Forsikringstager oplyser, at firmaet K. A/S's tilbud af den 17. februar 2005 stadig er gældende, dog med tillæg af 3 %.

Som anført i de tidligere indlæg i sagen, har Dansk Boligforsikring A/S givet dækningstilsagn til frigravning samt genopfyldning optagning og genlægning af 40 m2 havefliser, samt svumning og asfaltering af sokkel. Til udbedring af disse skader er der til klager udbetalt en check på kr. 25.000,00 den 26. april 2005.

For så vidt angår den resterende del af udbedringen vedrørende udskiftning af 75 m2 jord, et læs affald beton, etablering af 2 stk. nye lyskasser samt 1 stk. blomsterkasse, skal jeg herved meddele, at forholdene kan udbedres i henhold til det af K. A/S afgivne tilbud af den 17. februar 2005. Posterne udgør i alt kr. 29.125,00 ekskl. moms +,3 % i tillæg som følge af sædvanlige prisstigninger.

De andre poster, herunder etablering af omfangsdræn, i K. A/S's tilbud af 17. februar 2005 er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Under henvisning til de ejerskifteforsikringsvilkår, som er gældende for klagers ejerskifteforsikring, skal jeg gøre opmærksom på, at indklagede nedskriver erstatningsbeløbet med 50% i henhold til den taksatorrapport som er udarbejdet på ejendommen."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået 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.

…

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.

…

5. Erstatningsberetning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Ad taget

Det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er understrøget med PUR-skum, og at der enkelte steder er tegn på, at der har været trængt vand ind på lægterne. Endvidere fremgår det bl.a., at konstruktioner fuget med PUR-skum løbende bør holdes under observation, da PUR-skum kan blive fugtsugende. Forholdet er i tilstandsrapporten givet karakteren K3, hvilket betyder, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den anmeldte skade på taget ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket. Det af klageren anførte, herunder det oplyste om taksatorens bemærkninger i forbindelse med den efterfølgende besigtigelse, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Ad soklen

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for etablering af omfangsdræn og nye kloakker samt pumpebrønd til dræn. De nævnte poster falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan derfor ikke kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel indirekte mulighed for skade på bygningen.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udskiftning af 75 m³ jord, frigravning og opfyldning, optagning og lægning af fliser på 40 m², ét læs betonaffald, svumning og asfaltering af sokkel samt etablering af to stk. nye lyskasser og ét stk. blomsterkasse. Selskabet har tilkendegivet, at erstatningen vil blive nedskrevet med 50 % pga. slid og æl-

de. Henset til skadens karakter, herunder at soklen ikke tidligere har været svummet og asfalteret, finder nævnet, at selskabet ikke er berettiget til at nedskrive erstatningen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale udbedringsomkostningerne i det af selskabet anerkendte omfang med fradrag af selvrisiko, men uden nedskrivning på grund af slid og ælde.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen
formand