751/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 66.769:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 sokkel/fundament.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Forsikringen, der er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/4 2004. Forsikringen blev indtegnet på baggrund af tilstandsrapport af 17/12 2003, hvoraf det bl.a. fremgår, at den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus fra 1914. Endvidere fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| **A** | **Beboelse** | | | |
| A | **1.0 Fundamenter/Sokler** | | | |
| | 1.2 Sokkel | K2 | | Soklerne fremstår med revnedannelser og større fraslag og afskalninger med tegn på fugtindtrængen. |

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

**…**

**Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:**

Andet … Soklen stedvis efterrep."

Af skadeanmeldelse af 20/10 2004 fremgår bl.a.:

"**<u>Beskrivelse af skaden.</u>**

*Hvornår opdagede de skaden:*

medio oktober 2004

*Hvordan opdagede De skaden:*

Skaden blev synlig i forbindelse med udskiftning af en nedbrudt del af bindingsværkets fodrem.

*Hvori består skaden* (hvad er skadesramt)

Sokkel og fundament er i områder forvitret / frostsprængt i fuld bredde og i betydelig dybde.

Bundremmen kan derfor ikke understøttes af eller forankres i fundamentet.

De oprindelige indmurede eller indstøbte ankre fastholdes ikke i fundamentet.

…

**<u>Oplysninger vedr. eventuel pålæggelse af erstatningsansvar.</u>**

*Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:* (med hvilken karakter)

Nej. I tilstandsrapporten er alene omtalt fejl ved soklens overflade.

At sokkel og fundament i områder er nedbrudt, kunne først konstateres ved omtalte udskiftning af bundrem.

3. 66.769

*Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden:* (hvis ja - Hvorfor/hvordan).

Begrundelse: Nej. Forholdet kunne først observeres ved omtalte byggearbejde."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 22/10 2004. I en af taksatoren udfærdiget rapport af 27/10 2004 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

Der kan ved besigtigelsen konstateres større nedbrud i sokkel ved det ene hjørne mod vej. Fundamentet er etableret som teglstensfundament. Soklen fremstår her generelt porøs, med løse teglstykker og er udskredet over terræn. Dette er efter oplysninger fra FT sket efter udskiftning af en rådskadet bundrem, som var fastgjort til fundamentet med ankrejern. Udskiftning af denne bundrem var påregnet af FT, idet denne er anmærket som rådskadet i tilstandsrapporten. Det uforventede består i de efterfølgende fundamentskader og kvaliteten af fundamentet.

Andre steder er der ligeledes udskiftet rådskadet bundremme, men skaderne på soklen kan konstateres i et væsentligt mindre omfang.

Mange steder kan der konstateres større revnedannelser i sokkel og pudslag der er 'slået fra'. Der ses flere steder større afskalninger af sokkelpuds. Det kan generelt konstateres, at skaderne i sokkelpudset er af et sådant omfang, at der er nærliggende risiko for fugtindtrængning, sågar løbende vand, i sokkel.

Ved hjørnet mod vejen kan desuden ved frilagt bundrem konstateres, at kernen i remmen er rådskadet (nedbrudt). Ved stikprøver har det ikke været muligt at konstatere rådskader i denne rem, idet det kun er kernen der er rådskadet. Dette forklarer hvorfor denne rem ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

**Konklusion**

Skadernes omfang i sokkelpudslaget har et omfang, der kan medføre betydelige fugtskader i fundamentet, hvorfor indtrængning af fugt/vand i sokkel vurderes at

kunne være en årsag til skaderne i teglstensfundamentet (også frostsprængninger i den forbindelse).

Ejendommen er fra 1914 og det er forventeligt, at et sådant fundament endnu ikke antager så voldsomme skader.

Den bygningssagkyndige anmærker skaderne i sokkelpudslaget i pkt. 1.2 med K2, men efter undertegnedes vurdering burde forholdet have været anmærket med K3 pga. den nærliggende risiko for indtrængning af fugt/vand i sokkel med efterfølgende skadesudvikling. BS har beskrevet rådskaderne i bindingsværk meget præcist, hvilket medfører at rådskaderne i den aktuelle bundrem ikke ses at være anmærket.

Idet fundamentet ikke kan vurderes til at have den fornødne bæreevne og stabilitet med ovenstående skader, bør forholdet udbedres.

Skaderne kan udbedres ved at borthugge det eksisterende teglstensfundament, som er defekt. Der fjernes ned til fast og ubeskadiget fundament (evt. under terræn). Dette gøres naturligvis i forbindelse med etablering af understøtning og afstivninger. Herefter opmures med fundablokke til underkant bundrem, som pudses/samling udstøbes. Den rådskadede bundrem bør i den forbindelse udskiftes med ny rem.

**Aldersnedskrivning**

Efter den foretaget besigtigelse af ejendommens fundament kan det konkluderes, at der skal aldersnedskrives med 75 % på baggrund af bygningsdelens slid og ælde.

Ud fra den angivne udbedring ses der ikke at være forbedringsandele.

**Tilbud/overslag**

Ejerne er orienteret om, at såfremt der gives dækningstilsagn, skal de indhente tilbud/overslag på arbejdet.

Jeg vil vurdere omkostningerne for etablering af nyt fundament ved hjørne til ca. 35.000 - 40.000 kr. ex. moms

Ovenstående overslag indeholder kun udbedring ved det aktuelle hjørne. Såfremt skaderne i fundamentet er større end forventet, vil ovenstående overslag ikke kunne holdes. Det er på nuværende tidspunkt meget usikkert hvor langt vi skal ned under terræn for at konstatere intakt og stabilt fundament.

I forbindelse med udbedringen tror jeg at det vil kunne betale sig at holde øje med hvad der udbedres og hvor meget i forbindelse med udbedringsomkostningerne, sådan at der f.eks. ikke betales for hele ejendommen, mens der kun etableres nyt fundament ved det ene hjørne. Ovenstående skrevet pga. at det på nuværende tidspunkt er yderst vanskeligt at fastslå skadernes omfang. Undertegnede bistår selvfølgelig gerne med tilsyn i den forbindelse."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 3/11 2004.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 30/11 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Lad mig for klarhedens skyld indledningsvist fastslå, at jeg er enig med Dansk Boligforsikring i, at *frostsprængningerne i sokkelpuds og fraslip af denne, er nævnt i tilstandsrapporten, og denne skade derfor ikke er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.*

*Imidlertid er det ikke denne, i tilstandsrapporten nævnte synlige skade, i form af frostsprængninger i sokkelpuds og fraslip af denne, som min skadesanmeldelse af 21.10.2004 handlede om.*

Min skadesanmeldelse handlede om, at

*'Sokkel og fundament er i områder forvitret / frostsprængt i fuld bredde og i betydelig dybde.*
*Bundremmen kan derfor ikke understøttes af eller forankres i fundamentet..*
*De oprindelige indmurede eller indstøbte ankre fastholdes ikke i fundamentet.'*

Altså *ikke om* de i tilstandsrapporten omhandlede frostsprængninger i sokkelpuds og fraslip af dette pudslag uden på soklen.

Men om skader i selve den bærende del af soklen inde bag ved sokkelpudsen og i fundamentet, neden under soklen, samt det forhold, at de oprindelig indmurede eller indstøbte ankre ikke kan fastholdes, hvorved bindingsværket - og dermed hele bygningen ovenpå - heller ikke fastholdes.

Disse skjulte skader er ikke nævnt i tilstandsrapporten - netop fordi der er tale om skjulte skader."

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 29/12 2004 til klageren.

Ved e-mail af 5/1 2005 til selskabet anmodede klageren om at få taksatorrapporten udleveret. Dette afviste selskabet ved skrivelse af 5/1 2005 til klageren.

Den 18/1 2005 tilskrev klageren på ny selskabet. I skrivelsen hedder det:
"Til brug for sagens behandling ved Ankenævnet for Forsikring, udarbejdes en rapport om tilstanden af husets sokkel og fundament, på baggrund af et syn.

Dansk Boligforsikring bedes venligst, inden udgangen af januar 2005, skriftligt overfor mig tilkendegive, om selskabet ønsker at en repræsentant - eller en anden af selskabet udpeget person deltager i dette syn, og hvem det i givet fald måtte være.

Henset til sagsbehandlingstiden ved ankenævnet, p.t. 8-10 måneder, og de økonomiske konsekvenser ved ikke at kunne komme videre med istandsættelse af huset,

før sokkel og fundament er repareret, er det nødvendigt inden for kort tid at iværksætte et sådant reparationsarbejde.

For at begrænse det potentielle tab ved manglende udbedring, anmodes Dansk Boligforsikring A/S om at oplyse, på hvilke betingelser selskabet, såfremt sagen ved Ankenævnet måtte gå Dansk Boligforsikring A/S imod, og Dansk Boligforsikring A/S derfor skal dække allerede afholdte udgifter, kan acceptere:

- udarbejdelse af Teknisk anvisning og tilsyn med afhjælpning
- prisindhentning
- accept af tilbudspriser fra entreprenører
- arbejdets igangsættelse.

Ifølge klageren undlod selskabet at besvare ovennævnte henvendelse.

Klageren lod herefter ingeniør A.H. besigtige ejendommen. På baggrund heraf blev der udfærdiget rapport, hvoraf følgende fremgår:

"Efter aftale har jeg besigtiget sokkel og bundrem på ovennævnte ejendom.

Soklen består af såkaldt murermesterbeton af ringe kvalitet med tilslag af nedknuste teglsten.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at sokkelpuds i udtalt omfang er uden fast underlag og fremstår med revner og afskallinger.

…

For at bedømme selve soklens tilstand blev der ved besigtigelsen fjernet sokkelpuds og opfugtet frostsprængt materiale fra soklen i hjørnet vist på billede nr. 38. Efter fjernelse af puds og løstsiddende materiale med hånden, uden brug af værktøj - er forholdene som vist på billede nr. 56. Ved billede nr. 56 var soklen nedbrudt til midt under den 5" tykke rem. Remmen og den overliggende bærende konstruktion kan derfor ikke længere regnes at være understøttet af sokkelen idet der er risiko for at remmen kæntrer på den resterende del af soklen.

Billede nr. 40 - Rem er udskiftet af nuværende ejer.
Billede nr. 46-47 - Sokkel er pudsrepareret af nuværende ejer.

Jeg har ved tidligere besigtigelse registreret tilsvarende forhold ved det andet facadehjørne mod vejen - i hjørnet uden foto. Jeg blev da tilkaldt af ejer, der var påbegyndt udbedringsarbejde.

Ved stikprøveboringer i bundremmen kunne det konstateres at bundremmen generelt er nedbrudt af råd centralt over soklen, selv om remmens udvendige overflade fremstår intakt. Dette mønster for nedbrydning tyder på at remmen i lange perioder har været opfugtet af fugt fra soklen.

På baggrund af fotoregistreringen og de konstaterede forhold i hjørnet ved billede nr. 38 og mønstret for nedbrydning af bundremmen anbefales det at den frostsprængte sokkel udskiftes så der udføres korrekt understøtning og forankring af remmen og dermed også de bærende stolper i bindingsværkskonstruktionen. Afhjælpning skal også hindre, bundremmen fortsat opfugtes af grundfugt fra soklen."

Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

…

Den konstaterede skade på sokkel/fundament har resulteret i fem måneders forsinkelse af ombygningen; først til sagsgang i forhold til Dansk Boligforsikring, så til undersøgelse, prisindhentning m.m., efter det stod klart, at selskabet ikke var indstillet på at dække skaden.

For at undgå yderligere forsinkelser i ombygningens fremdrift - med deraf følgende fortsatte dobbelte huslejeudgifter, rentetab m.m. - har undertegnede været nødt til, i

første instans selv at bekoste det omfattende arbejde med en total udskiftning, som er nødvendigt for at gøre sokkel/fundament funktionsdueligt. Arbejdet blev påbegyndt i slutningen af april, og udgiften dertil forventes at løbe op i cirka 250.000 kr.

Og - selv efter at jeg selv har iværksat det fornødne - medfører selve reparationsarbejderne yderligere to til tre måneders forsinkelse, idet der både kræves opbrydning af gulve inde i huset hele vejen rundt langs ydermuren (for at der er adgang til at arbejde fra begge sider), at betonen skal tørre, der skal retableres m.m.

I alt har skaden på sokkel/fundament således medført omkring otte måneders forsinkelse af ombygning, med deraf følgende meromkostninger.

**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**

- At selskabet anerkender, at *udgiften til at bringe sokkel/fundament i funktionsduelig stand* skal dækkes af ejerskifteforsikringen, fordi en sådan skade ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, subsidiært er så klart ufyldestgørende beskrevet, at ***jeg som køber/forsikringstager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning***.

- At selskabet derfor dækker de udgifter til arbejder og materialer, der har vist sig nødvendige, for igen at etablere et sokkel/fundament af en beskaffenhed så den pågældende bygningsdels funktion (bæreevne og fastholdelse af ankre for bindingsværk) kan genoprettes - det vil sige sektionsvis understøbning udskiftning af hele sokkel/fundament.

- At selskabet dækker mine udgifter til sagkyndig bistand til undersøgelse, udarbejdelse af rapporter m.m. om sokkel og fundaments tilstand, samt til planlægning af, indhentning af tilbud på, og tilsyn med reparationens udførelse.

- At selskabet dækker de mig på grund af tidsforløbet til disse arbejders udførelse - herunder tid til planlægning, tilbudsindhentning samt tørretid efter støbning - på-

førte følgeomkostninger i form af mer-renteudgifter m.m., p.t. anslået til en samlet periode på otte måneder.

- At selskabet rent faktisk foretager betaling af de udgifter, jf. ovenfor, skal dække."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. I advokatens skrivelse af 23/6 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er selskabets principale opfattelse, at klagers anmeldte forhold falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Subsidiært gøres det gældende, at såfremt Ankenævnet for Forsikring - mod forventning - skulle komme frem til, at det af klager anmeldte forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, da kan der alene ydes erstatning til udbedring af det hjørne, hvor forholdet er konstateret. Beløbet til udbedring vil kunne nedskrives med 75 % på grund af slid og ælde og der skal fra beløbet desuden fratrækkes selvrisiko kr. 5000,00."

Ved skrivelse af 3/10 2005 til nævnet har klageren bl.a. gjort gældende, at selskabet alene er berettiget til at foretage nedskrivning på grund af slid og ælde på den andel af erstatningen, som svarer til værdien af sokkelpudsen.

Selskabets advokat og klageren er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

**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. Erstatningsberegning**

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 forhold 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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

I tilstandsrapporten har soklen fået karakteren K2 (alvorlig skade) med bemærkning om, at den fremstår med revnedannelser og større fraslag og afskalninger med tegn på fugtindtrængen. Det fremgår desuden af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at soklen stedvis er efterrepareret.

Det er nævnets opfattelse, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har givet klageren de fornødne advarsler om soklens/fundamentets tilstand, idet klageren ikke havde grund til at forvente, at fundamentet helt eller delvist var uanvendeligt som understøtning for bygningens fodremme.

Klageren har fået foretaget sektionsvis understøbning af hele huset. Forud for arbejdets iværksættelse gav klageren ved skrivelse af 18/1 2005 selskabet mulighed for at varetage sine økonomiske interesser. Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at klagerens skrivelse af 18/1 2005 til selskabet forblev ubesvaret. Henset hertil finder nævnet, at selskabet skal yde forsikringsdækning for de af klageren faktisk afholdte udgifter til sektionsvis understøbning af hele huset med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Henset til husets alder samt de i sagen i øvrigt foreliggende oplysninger finder nævnet, at selskabet er berettiget til at nedskrive beløbet med 75 % på grund af slid og ælde.

Forud for arbejdets iværksættelse anmodede klageren skriftligt selskabet om at fremsende den i sagen foreliggende taksatorrapport. Selskabet afviste dette, hvorfor nævnet finder, at selskabet skal dække de af klageren afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at han er berettiget til yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de af klageren afholdte udgifter til sektionsvis understøbning af hele huset er erstatningsberettigende med fradrag af 75 % på grund af slid og ælde samt selvrisiko på 5.000 kr. Endvidere skal selskabet anerkende, at de af klageren afholdte udgifter til sagkyndig bistand er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann