755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.831:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom - henholdsvis revner i mur i kælder og revnet tagbrønd.

Selskabet har afvist at dække skaderne. Med hensyn til revnerne i muren i kælder har selskabet afvist at dække skaden med henvisning til, at ejendommens kældervægge ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme fra samme opførelsesår. Med hensyn til tagbrønden har selskabet begrundet afvisningen med, at tagbrønd vedrører forhold uden for bygningen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942. Klagerne overtog ejendommen - et såkaldt "håndværkertilbud" - den 1/4 2005, og der er tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse samme dato. I forhold til den oprindelige udbudspris fik køberne afslag på 120.000 kr. i kontantprisen til dækning af uafsluttede projekter i boligen. Der er udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen den 19/7 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten om kældre/krybekældre/terrændæk og yder- og indervægge anført:

2. 67.831

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*	*1*	*Der er enkelte revner i kældergulv.*
	2.2 Vægge	*K1*		*Der ses revner i vægge og løst puds flere steder.*
	2.3 Indvendig isolering	*K1*	*2*	*Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder.*
	2.7 Andet: Kælder	*K1*		*Kælder er under renovering, der må regnes med udgifter til færdiggørelse.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der er områder med revnedannelser i murværk mod syd/gavl og fuger bør lukkes.* *Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader samt overfladeafskalninger. Murværk er flere steder under renovering.*"

Ifølge rapportens karakterskala er K1 "mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion." K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at…"bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele". K3 angiver "kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele."

Af sælgeroplysningerne fremgår bl.a. om kælder/krybekælder:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…		Ja	Nej	?
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☒	☐	☐

3. 67.831

...	Ja	Nej	?
3. Yder- og indervægge			
...			
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
***I kælderrum står reol, bag denne.*"**			

I kommentarer til forholdet har den bygningssagkyndige anført:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

...

	Bygn.:	Kommentar:
...		
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
Andet, Type:	*A*	*Lav, ventileret krybekælder*
Ingen adgang til krybekælder	*A*	
Kommentar	*A*	*Der er trægulve, hvilket kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Trægulve i kældre og lokaler med gulv under omgivende terræn er uhensigtsmæssigt på grund af øget fugtrisiko.*"

Klagerne har i anmeldelse til selskabet af 12/5 2005 bl.a. anført:

"Den 7. april 2005 var en murer i anden anledning i huset. Han blev bedt om at se på en revne i kælderrum (i tilstandsrapporten nævnt som K1). Han meddelte, at der var tale om en alvorlig sætningsskade, som han ikke turde binde an med. Dette er bekræftet af andre håndværkere der den 11. maj 2005 konstaterede defekt udløb til kloak (ikke nævnt i tilstandsrapporten).

Sætningsskaden er efter håndværkerens opfattelse, så alvorlig at der er risiko for, at kældervæggen styrter sammen. Det defekte nedløb bevirker, at regnvand trænger ind i huset og ikke løber i kloakken.

Håndværkeren gav udtryk for, at situationen er så kritisk, at reparation skal foretages omgående og senest inden efterårets begyndelse.

Pris på reparation (evt. overslag fra håndværker): 268.750 kr. ifølge tilbud."

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets taksator ejendommen den 22/6 2005 og udfærdigede rapport herom den 1/8 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Kælderydervægge

Der kan ved besigtigelsen konstateres afskalninger og mindre revnedannelser partielt på den indvendige side af kælderydermuren. Dette ses at være vanligt forekommende for sådanne konstruktioner i ejendomme fra 1942, hvor man ikke havde krav om etablering af omfangsdræn eller fugtisolering.

Der kan 2 steder i kælderen konstateres større revnedannelser, som vurderes at være af ældre dato. Disse revnedannelser vurderes at kunne medføre en risiko for en større fugt/vandindtrængning i kælderen i forhold til en intakt ydermur. Revnedannelserne er med forskydninger på op til 1 cm.

Der kan måles forhøjet fugtindhold på 45-60 % i kælderydermuren.

Det vurderes dog ikke, at revnedannelserne vil kunne medføre nærliggende risiko for konstruktionssvigt. Dette underbygges af, at revnedannelserne er af ældre dato.

Udvendigt kan der ikke konstateres skader eller revner, som har sammenhæng med de indvendige revner i kælderydermuren.

Tagbrønde

Ved at fjerne dæksel i tagbrønd på bagfacade, kan tagbrønden undersøges. Der kan ikke konstateres skader i denne brønd.

Ved at fjerne dæksel i tagbrønd på forfacade, kan tagbrønden undersøges. Der kan her konstateres en mindre revnedannelse (afknækket stykke beton) i samling mellem brønd og bøjning.

5. 67.831

...

Kælderydervæg

Det konkluderes, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vand/fugtproblemer i kældre i ejendomme fra 1942 er ofte forekommende, idet der dengang ikke var krav om etablering af fugtisolering og omfangsdræn.

Det konkluderes, at der ikke er nærliggende risiko for at konstruktionen svigter. Dette underbygges af at skaderne er af ældre dato.

De konstaterede skader er desuden inden for det forventelige og det er endvidere forventeligt, at der må påregnes udstøbninger og oppudsninger i forbindelse med etablering af fugtisolering på kælderydervægge.

Tagbrønde

Det konkluderes, at der i tagbrønden på forfacaden kan konstateres en revnedannelse, som kan medføre, at tagbrønden er utæt. Dette vil kunne bidrage yderligere til fugtskaderne i kælderen.

Tagbrønden bør derfor udskiftes.

I den sammenhæng skal det vurderes om der er tegnet udvidet forsikring samt om det er en anden forsikring

...

Der ses indsendt tilbud fra murerfirmaet M. G. Dette ses ikke at indeholde udbedringsomkostninger af de to store revnedannelser, men derimod en komplet løsning med etablering af omfangsdræn og fugtisolering, hvilket ikke kan behandles som et korrekt tilbud.

Det vurderes at de to store revnedannelser vil kunne udbedres for overslag 15.000 - 20.000 kr. ex moms.

Udskiftning af tagbrønden vurderes at andrage overslag 5.000 - 7.000 kr. ex moms."

Selskabet har i skrivelse af 4/8 2005 til klagernes advokat på baggrund af taksatorrapporten sammenholdt med tilstandsrapporten afvist de anmeldte skader.

Over for nævnet har klagerne ved deres advokat fremsendt klageskema den 3/10 2005 og nedlagt følgende påstand:

'"**Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?'**

At Dansk Boligforsikring erkender sit forsikringsansvar bl.a. fordi:

1. Køber i rapport 93... er konkret vildledt ved beskrivelse af skaden som K1, og udbedring til ca. kr. 10.400 når det aktuelt koster ca. kr. 268.000. Denne forskel er særdeles alvorlig og graverende. I bilag ... afviser Dansk Boligforsikring i brev af 23.05.05 kravet i brev/skadesanmeldelse af 12.05.05, bilag ..., med henvisning til et tilbud fra en privat murermester. Dette er et uantageligt argument, idet tilbuddet, som er på linie med andre, klart indikerer at der er noget galt, som kræver en revurdering.
2. Det er uetisk at påstå, at nedslag i prisen for ejendommen med kr. 120.000 også skal dække reparation af skaden i kælderen, fordi dette nedslag alene vedrørte reparation af taget, som i sin helhed skal udskiftes, hvilket blev diskuteret og som køber er fuldt ud er indforstået med."

Klagerne har til støtte herfor bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings byggesagkyndige H.T. inspicerede ejendommen og udarbejdede Besigtigelsesrapport den 01.08.05, samt tog adskillige billeder, som imidlertid Dansk Boligforsikring blev nægtet købers advokat D.N. Dette forekommer foruroligende.

Da H.T. inspicerede ejendommen var H.M.J. tilstede. Ved denne lejlighed udtalte H.T., at 'hvis dette var en K1, vil jeg nødig se en K3'er'. H.T. konstaterede desuden, at revnen var gennemgående og tog billeder både indefra og udefra for at underbygge iagttagelserne ved inspektionen. H.T. efterlod det absolutte indtryk, at H.M. og J.s iagttagelser og bekymring var særdeles relevante.

Det officielle svar af 04.08.05 fra Dansk Boligforsikring A/S afviser kravet om forsikringsdækning med argumenter, som ligger langt fra observationerne, H.T. mundtlig gav udtryk for. Denne fordrejning forekommer at være en tilstræbt fordrejning af de aktuelle kendsgerninger for at udgå et forsikringsansvar."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 24/10 2005 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Kælderen er opført i 1942, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning som kældre uvægerligt udsættes for. Derfor er det helt sædvanligt, at der på det pågældende opførelsestidspunkt blev anvendt materialer, metoder og konstruktioner, som ikke er i stand til at modstå vandpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning og vandindtrængning i kældre fra denne byggeperiode. Som sagen foreligger for selskabet, er ejendommens kælder udført i overensstemmelse hermed og afviger ikke fra det forventelige i en kælder fra 1942. Der var således ikke krav til etablering af omfangsdræn ligesom der heller ikke var krav til fugtsikring, jf. taksatorrapporten, bilag ...

...

Desuden gøres det gældende, at tilstandsrapporten har givet klager tilstrækkelige oplysninger om ejendommens tilstand, idet rapporten indeholder følgende bemærkninger:

'Punkt 2.2. Vægge:	*K1*	*Der ses revner i vægge og løst puds flere steder.*
Punkt 2.3 Indvendig isolering:	*K1*	*Der er fugtopstigning i kælderydervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af den pågældende alder.*
Punkt 2.7. Andet: Kælder:	*K1*	*Kælder er under renovering, der må regnes med udgifter til færdiggørelse.*

NOTE *Der er plade/træbeklædning på kælderydervægge. Forholdet kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur - og fugtforhold.'*

I De Almindelige Forsikringsbetingelser punkt 4 er angivet undtagelserne fra ejerskifteforsikringsdækning. I Punkt 4. 1. afsnit er det anført:

'- *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 tageforholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.*'

Da klagers anmeldte skade er nævnt i tilstandsrapporten er denne således også på denne baggrund undtaget forsikringsdækning.

Ad 2 - Revnet tagbrønd

Klagers ejerskifteforsikring dækker ikke forhold uden for bygningen. En tagbrønd er et forhold uden for bygningen og indklagede kan derfor ikke yde erstatning til klager for dette forhold.

...

Indklagede har indhentet en udtalelse fra O.-gruppen, bilag ..., vedrørende de anmeldte forhold på ejendommen. Det er herved beskrevet, at:

'... *de synlige revner, der er beskrevet i fundamentet og murværk er korrekt angivet. Der er ikke tale om, at de bygningsdele vil svigte indenfor overskuelig tid*.' "

Nævnet har fået forelagt foto.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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."

Nævnet udtaler:

Klagerne er i tilstandsrapporten oplyst om revner i vægge og gulv og må derfor være forberedt på udgifter til udbedring heraf. Henset til revnernes alder finder nævnet det ikke godtgjort, at revnerne er af en karakter, der indebærer, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for en overskuelig tid. Fugtproblemerne i kælderen vil næppe forsvinde helt ved udbedring af revnerne, hvorfor en dræning formentlig er hensigtsmæssig, men udgifterne hertil kan klagerne ikke kræve dækket over ejerskifteforsikringen. Dels har klagerne ikke haft grund til at forvente, at der er drænet, når ejendommen er opført i 1942, dels dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold uden for bygningen. Af samme grund er den skadede tagbrønd ikke omfattet af forsikringen.

10. 67.831

Med henvisning til det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann