766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.978:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxx xxxxxxx
xx xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en vandskade i kælderen (1), fejlkonstruktion af bjælkelag over kælderareal (2), vandskade på loftet i stueetagens opholdsstue (4) samt gulvskade (5).

Selskabet har afvist dækning af forhold 1 og 5 under henvisning til, at disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Med hensyn til forhold 2 har selskabet ydet delvis dækning og i øvrigt afvist dækning - ligeledes med henvisning til, at en del af dette forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endelig har selskabet henstillet til ankenævnet at afvise kravet vedrørende forhold 4, idet der kræves destruktive indgreb for at kunne sandsynliggøre, at der er tale om en skade.

I forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/10 2004 blev der udarbejdet tilstandsrapport dateret 18/3 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

...

Pga. husets beliggenhed, på forholdsvis 'blød bund' og tæt på åen, må forventes løbende vedligeholdelse af revner og mindre sætninger i sokler, kælder og ydervægge, samt risiko for opstigende/opstemmende vand i terræn og kælder.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K2*	*2*	*Fugtskjolder på udv. side af kælderydervæg i terrænhøjde. Der forekommer afskalninger i puds på kælderydervægge.*
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
...				
	3.7 Vægbeklædninger	*K1*	*7*	*Fugtskjolde, løstsiddende og skruk pudslag i områder på bagmur og indv. vægge, kvistflunke mv.*
...				
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
...				
5.2. Loftbeklædninger		*K1*	*10*	*Dele af lofter i kælder er beklædt med rustikbrædder, resterende kælderloft fremstår som rørpudsede lofter med afskalninger og løstsiddende områder mv. i pudslaget.*
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
...				
	8.6 Tagrender/tagnedløb	*K1*	*13*	*Tagrender er delvis tilstoppet med blade mv.*
		K3		*Defekt rør ved tagnedløb midt for S-facade.*
...				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
2	*A*	*2.2 Vægge*	*Det bør overvejes at etablere omfangsdræn omkring huset, da fugtpåvirkning ved facader og kælderydervægge derved mindskes.*

3. 68.978

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
…			
0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?			
Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
Opstigende vand, en enkelt gang, efter nyt gulv i kælder.			
Grundvand mv. står højt og huset ligger tæt ved å.			
...			
2. Kælder/Krybekælder			
...			
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?			
Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
Udført ny gulvkonstruktion i kælder inkl. dræn, gulvvarme mv.			
...			
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?			
Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
Stedvis fugt på kælderydervægge i periode med meget regn/højt grundvand.			
...			
4. Vinduer og døre			
...			
4.4 Er der problemer med dørenes lukketøj?			
Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
Terrassedør på 1. sal binder, justeringsspørgsmål.			

"

Efter klagernes anmeldelse af en række forhold vedrørende ejendommen, der er opført i 1910, til selskabet den 23/5 2005, har selskabets taksator besigtiget ejendommen to gange og har i anledning heraf udarbejdet rapport af 3/11 2005 og tillægsrapport af 2/12 2005. Det fremgår bl.a. af rapport af 3/11 2005, der er udfærdiget på grundlag af en besigtigelse den 26/10 2005:

"SKADE 1.

Der er anmeldt vandskade/fugtproblemer i husets kælder, idet der i perioder kan stå op til 7 cm vand på kældergulvet.

Sælger har uddybet kælderen med ca. 20 cm. Der er pålagt nye klinkergulve i de fleste rum, og der er etableret gulvvarme.

4. 68.978

...

Alle kælderydervægge ses med fugt på de nederste 3-5 cm. Om der kan forekomme vand på alle gulve ved kraftig regnskyl kan ikke afgøres, men de seneste 2-3 dage før besigtigelsen havde det været regnvejr i området.

Jeg har talt med sælger, som har forklaret, at det nye kældergulv inkl. dræn er udført i 2001/2002 af Fa. A. Murerfirma, V. Drænet har efter det oplyste altid været funktionsdygtig i hans ejertid, og drænrørene har normalt givet mest vand umiddelbart efter et regnvejr.

En enkelt gang har der, efter etablering af det nye kældergulv, været oversvømmelse i kælderen fra opstigende kloakvand.

...

SKADE 2.

Der er anmeldt fejl konstruktion på bjælkelag over kælder i et gangareal.

Ved nedtagning af det eksisterende loft i kælderen fremstod der en bjælkekonstruktion, som ikke umiddelbart så ud til at være bæredygtig.

Et par bjælker er oplagt på 20 x 60 mm fladstål, dette er ikke en gængs byggemåde, men det virker og kan bære de pågældende bjælker, dog mangler måske en smule opklodsning i form af murpap eller andet opklodsningsmateriale. De anførte skævheder i gulvkonstruktionen, må anses at være normale for et hus med 100 år på bagen, se foto nr. 9 og 10.

Et par bjælker er båret af en stålbjælke faststøbt i et betondæk over en gammel brændeovn.

Disse bjælker er skreddet en smule, og bør sikres ved påsømning af lasker som har anlæg på stålbjælken, se foto nr. 11 og 12.

Endelig er der i gangarealet oplagt en nyere udveksling udført af en planke i trykimprægneret træ, og sporadisk samlet med sømbeslag. Denne konstruktion er ikke bæredygtig, og skal udskiftes med en udveksling udført af en bjælke f.eks. 75 x 175 mm og behørigt samlet med vinkelbeslag og kamsøm, eller skruer, se foto nr. 13 og 14.

Dette arbejde vil kunne udføres på ca. 12-16 timer plus materialer. Overslagsmæssigt vil udgifterne, inkl. afstivninger kunne ansættes til kr. 4.-5.000,- ekskl. moms.

5. 68.978

...

SKADE 4.

Der er anmeldt vandskade på loftet i stueetagens opholdsstue ved sydfacaden i overgangen mellem den oprindelige havestue og opholdsstue. Som årsag er anført huller og forkert fald på papdækningen over den oprindelige havestue, hvorpå der er indrettet tagterrasse med pålagte terrassebrædder som trædeflade.

...

Ved flunkevæggens afslutning ses indvendig - over terrassedøren - en sætningsrevne i størrelsesordenen ca. 7-8 mm, se foto nr. 20. I stueetagen ses fugtskade på væg/loft i et område lige under flunkevæggen, se foto nr. 21 og 22.

Det ses at tagdækningen - pap/zink - er pålagt nogenlunde vandret på den del der er nærmest flunkevæggen. Det ses videre, at taginddækningen ikke er udført korrekt op mod flunkevæggen, og der er ikke tvivl om, at det er her utætheden er opstået. Se foto nr. 19.

Sælger mener, at taget over den oprindelige havestue er udført som betondæk. Er dette ikke tilfældet, kan den anførte sætningsskade skyldes, at flunkevæggen står på en bjælkekonstruktion, som muligvis er rådskadet.

For en nærmere besigtigelse af disse forhold, må terrassebrædderne på tagterrassen optages, og enkelte loftsplader i opholdsstuen nedtages. Terrassebrædderne kan umiddelbart afmonteres med alm. håndværktøj. Loftet i opholdsstuen er bestemt til udskiftning, og der opstår derfor ikke erstatningsberettiget skade herpå ved en nedtagning.

Der kan ikke, før en nærmere undersøgelse efter anførte, demontering, angives en overslagsmæssig udgift til skadeudbedringen, idet det afhænger af den konstruktive opbygning i etageadskillelsen. Udgifter i størrelsesordenen kr. 10.-40.000,- ekskl. moms må dog påregnes."

På baggrund af rapporten tilskrev selskabet klagernes advokat den 9/11 2005. Om de enkelte forhold anførte selskabet bl.a.:

"Forhold nr. 01 **Vandskade.**

...

Det er vor opfattelse, at forholdet må være forventeligt, og oplagt samt forventeligt på baggrund af husets beliggenhed meget tæt ved åen, og med kælder gulv til tider under vandstanden i åen.

Forhold nr. 02. **Bærende bjælke.**

...

I gangarealet er oplagt en nyere udveksling udført af en planke tryk-imprægneret træ.

Denne konstruktion er ikke bæredygtig, og skal udskiftes med en udveksling udført af en bjælke f.eks. 75 x 175 mm og behørigt samlet med vinkelbeslag og kamsøm eller skruer.

Vi beder Dem venligst fremsende tilbud på udbedring af dette forhold - henset til ovenstående - og fremsend dette til vor godkendelse.

...

Forhold nr. 04 **Tagbelægning/tagpap på udbygning.**

Der er anmeldt vandskade på loftet i stueetagens opholdsstue ved sydfacaden i overgangen mellem den oprindelige havestue og opholdsstue.

Forholdet kunne ved besigtigelsen ikke verificeres, hvorfor vi med Deres oplysning om, at loftet i forbindelse med planlagt renovering skulle nedtages, vil vi besigtige forholdet når dette er sket.

De bedes derfor kontakte os når en yderligere besigtigelse kan finde sted, - og vi afventer derfor, at tage stilling til dette forhold på nærværende grundlag.
Yderligere henledes opmærksomheden på Tilstandsrapporten punkt A. 3.7 og 5.2 samt note 3.6 og 7.

Endvidere er der under sælgers oplysninger anført udbedring af fugtskade og sætning ved terrassedøren under punkt 3.1 og 4.4

7. 68.978

Forhold nr. 05 **Gulvskade.**

Forholdet - som er efteranmeldt - er behandlet under punkt 01.

Det er ved besigtigelse blevet oplyst, at ejer er arkitekt, og ejendommen er gennemgået af en professionel byggeleder fra dennes tegnestue, og - efter det oplyste - kunne denne se flere af de her anmeldte forhold."

Over for nævnet har klagernes advokat ved skrivelse af 6/3 2006 nedlagt påstand om dækning af forhold 1, 2, 4 og 5 [fejlagtigt benævnt 6]. Til støtte herfor har han anført:

"Navnlig vedrørende vand i kælderen er det forsikringstagerens opfattelse, at der på ingen måde er tale om opstigende eller opstemmende vand som følge af høj grundvandsstand eller vand fra åen.

Det er forsikringstagerens opfattelse, at det nye gulv i kælder herunder dræn, som er udført af sælger, er behæftet med fejl og mangler, således at gulvet virker vandsugende i stedet for drænende.

Det opstigende vand i kælderen er således resultatet af den skjulte mangel/fejlkonstruktion, som intet har at gøre med høj eller lav vandstand i åen, opstigende vand på grunden m.v.

...

Efter forsikringstagerens opfattelse er det nødvendigt, at der afholdes syn og skøn på ejendommen herunder opgravning af kældergulv, destruktive indgreb ved tagetage, jf. forhold 4.

Afslutningsvis klages over Dansk Boligforsikring A/S' langsommelige behandling af forsikringssagen, jf. det forhold at anmeldelse blev indgivet allerede den 23. maj 2005."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 4/4 2006 fastholdt sin afgørelse for så vidt angår forhold 1, 5 og 2. Med hensyn til forhold 4 har selskabet anmodet om næv-

nets afvisning, da selskabet endnu ikke har kunnet tage stilling til, hvorvidt forholdet skal dækkes eller ej.

For så vidt angår forhold 4 har klagernes advokat bestridt, at selskabet ikke har kunnet tage stilling til dette forhold, idet han henviser til selskabets skadekonsulents rapport, jf. ovenfor.

Med hensyn til forhold 1 og 5 vedrørende vandindtrængning i kælderen har selskabet i skrivelse af 6/7 2006 videre anført:

> "Vedrørende parternes diskussion omkring vandindtrængning i kælder gennem kældergulvet skal jeg afslutningsvis henlede nævnets opmærksom på skadekonsulentrapporten af 2. december 2005, bilag ...
>
> Det er indklagedes opfattelse, at rapporten udmærket beskriver forholdene på ejendommen. Skadekonsulenten bekræfter i sin rapport de forhold, som den beskikkede bygningssagkyndige i sin tilstandsrapport har givet advarsel om.
>
> Alene det forhold, at den bygningssagkyndig i sin tilstandsrapport har anbefalet etablering af et omfangsdræn, burde have givet klager anledning til at undersøge forholdet nærmere.
>
> Det forhold at vejrlige udsving, såsom kraftige regnskyl eller udefra kommende begivenheder som høj vandstand i den å, som ligger meget tæt på ejendommen, måske er årsagen til opstigende vand i kælder, medfører ikke, at det forhold i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. AK 65.545.
>
> Skadekonsulenten har ikke kunne finde fejl på ejendommens kælderkonstruktion og sælgerne har ikke givet oplysninger, som ændrer skadekonsulentens opfattelse af omfangsdrænet. Skadekonsulenten har oplyst i sin rapport, at der intet grundlag er for at antage, at drænet skulle være uvirksomt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

9. 68.978

"**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."

Nævnet udtaler:

Ad (1 + 5) - Vandskaden/gulvskaden

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne er blevet tilstrækkeligt advaret om dette forhold efter oplysningerne i tilstandsrapporten, ligesom generne ikke går ud over, hvad klagerne havde grund til at forvente.

Ad (2) - Bærende bjælker

Med hensyn til den nyere udveksling i gangarealet udført af en planke i trykimprægneret træ, der er sporadisk samlet med sømbeslag, har selskabet givet dækningstilsagn.

Med hensyn til den anmeldte fejlkonstruktion på bjælkelaget over kælder i gangarealet finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at denne skade udgør en nærliggende risiko for bygningen eller bygningsdele, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad (4) - Tagbelægning/tagpap på udbygning

Det påhviler klagerne at sandsynliggøre, at der foreligger en skade, der er omfattet af dækningsomfanget i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Da der ikke uden destruktive indgreb kan tages stilling til dette spørgsmål, kan nævnet ikke afgøre dette spørgsmål.

Nævnet finder selskabets sagsbehandlingstid kritisabel, men dette kan dog ikke medføre en anden afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann