767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.191:

xxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække omkostningerne ved at frilægge sokkel.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Selskabet har endvidere anført, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, da det er anført i tilstandsrapporten.

Nævnet har til brug for afgørelsen fået forelagt billeder af bygningen[17].

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/12 2003. I denne tilstandsrapport har besigtigelseskonsulenten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.1 Udv. terrænfald	K1		Stedvis er terrænniveau over gulvniveau.

A	**3.0 Yder og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Facaden har enkelte små revner.
	3.6 Indv. vægge	K1	1	Enkelte små revner i indvendige vægge.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	3.6 Indv. vægge	I forbindelse med diverse beklædninger med fliser og klinker på vægge og gulve kan der forekomme fliser og klinker uden fuldklæbning, ligesom der kan forekomme små skader og små revner. I forbindelse med enkelte konstruktioner ses uafsluttede bygningsarbejder, hvorfor rapporten ikke må forventes at være helt fyldestgørende."

Klagerne har i skadeanmeldelse dateret den 5/9 2005[6] anført:

"Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Niveauet af overkanten på stenbelægning og jord går 10-15 cm over soklen. Dermed er ca. 2 fag mursten dækket af jord/belægning. Mursten og fuger er dermed meget fugtige og porøse.

Der er stor risiko for at fugten også trænger ind i huset."

Forholdet blev efter anmeldelsen besigtiget på foranledning af selskabet. Af besigtigelsesrapporten[8] dateret den 16/11 2005 fremgår:

"**Besigtigelse**

Anmeldelsen konstateres at være på Litra A og denne ejendom er opført i 1976. Ejendommen er en stor ejendom i et plan på 327 m². Ejendommen er udført med tagpaptag på bjælkespær med ensidigt fald. Ydermure ses at være teglsten (mursten) både som skalmur og bagmur. Gulve støbte gulve med enten klinker eller flydende trægulve.

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at terrænniveau flere steder ligger højere end ejendommens gulvniveau. Ved betonflisearealerne ligger terrænets topkote generelt ca. 25 cm for højt. Ved øvrige arealer ligger terrænets topkote alt fra 0-25 cm for højt.
At terrænet ligger for højt er ud fra den regel, at der skal være 15 cm fra terræn til murværk, altså 15 cm fri sokkel.

Indvendigt kan der et enkelt sted i køkkenet konstateres en salpeterudblomstring på den vandskurede bagmur. Her kan ved besigtigelsen måles et forhøjet fugtindhold på 26 % i fodlisten af træ.
Ved grundig stikprøvekontrol mange andre steder i ejendommen kunne der ikke konstateres et forhøjet fugtindhold. Fugtmålingerne viste ved besigtigelsen mellem 8-15 %.

Ovenstående fugtmålinger skal ses i forhold til at vækst af trænedbrydende svampe og skimmelsvampe som håndregel har vækstbetingelser ved fugtindhold over 17 %.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres fugtskader i gulve eller andet. I fyrrum mod nordøstgavl kan der dog konstateres mindre afskalninger i det vandskurede pudslag som antyder fugtindtrængning udefra.

I værelse og legeværelse mod nordøst-gavl kan det konstateres, at bagmuren her består af gipsplader. FT mener at disse er opsat for at skjule fugtskader på bagmuren. Dette kan ikke undersøges uden at nedtage gipsvæggene. Der kan ikke måles fugt i gips eller fodlister.

Årsagen til at der enkelte steder kan konstateres indtrængende fugt vil jeg vurdere skyldes de konstaterede terrænforhold kombineret med sandsynligvis manglende omfangsdræn, som der ikke var krav til efter BR72.

Det kan konstateres at de nordøstlige gavle er konstrueret med en udvendig efterisolering. Der kan ikke visuelt konstateres skader i denne. Det kan ved frigravning

konstateres, at fundamentet under denne gavl er udført i teglsten. Det kan dog ikke fastslås med sikkerhed at dette er gældende for hele fundamentet under denne gavl. Konstateret ved frigravet hjørne.

Fundamenter i teglsten er ofte anvendt i ældre ejendomme og ses sjældent i byggerier fra 1970'erne. BR 72 stiller dog ikke krav om at fundament skal være udført i beton. Der kan i dette bygningsreglement ikke konstateres, at et fundament i teglsten er ulovligt.

Ved grundig besigtigelse af alle ejendommens facader kan der ikke konstateres en eneste revnedannelse eller andet der indikerer sætninger.

Jeg vil vurdere ud fra plantegningens datering og sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at ombygning af ejendommen er pågået i ca. 1996. Jeg vil vurdere i forhold til dette, at betonflisebelægningen er udført omkring dette årstal af sælger.
…
Det må konkluderes, at BS i tilstandsrapporten anmærker, at terrænniveauet stedvis ligger højere end gulvniveau. Forholdet anmærkes med K1. Det må ud fra det konstaterede skadesbillede vurderes at være en korrekt vurdering, idet forholdet ikke har medført følgeskader med det samme, men at dette kan forventes som en løbende udvikling med tiden såfremt det ikke udbedres. Det anmeldte forhold må konkluderes at være korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Det må konkluderes, at de enkelte konstaterede fugtskader i ejendommen skyldes de konstaterede terrænforhold i kombination med sandsynligvis manglende omfangsdræn, som der ikke er krav til under BR 72.

Det må konkluderes, at selvom den konstaterede fundering i teglsten i nordøstgavlen afviger i konstruktionen i forhold til funderinger under andre bygninger med samme alder, så kan der ikke konstateres skader i forbindelse med denne fundering. Og i det at denne fundering har været stabil under ydermuren i gavlen siden 1976, så må det vurderes, at der ikke er en nærliggende risiko for at der opstår skader.

Herudover må det konkluderes, at det ikke ses at være ulovligt at udføre fundamenter i teglsten ifølge BR 72."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 6/4 2006[1] over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Selskabet har ved skrivelse af 15/4 2006[2] fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores besigtigelseskonsulent H.T. har ved besigtigelsen konstateret, at terrænniveauet flere steder ligger højere end ejendommens gulvniveau. I henhold til Bygningsreglementet fra 1972 (BR72), der er gældende for klagernes ejendom, skal der være 15 cm fra terræn til murværk. Det kan derfor konstateres, at terrænniveauet visse steder er op til 25 cm for højt.

Vores besigtigelseskonsulent undersøgte ejendommen for fugt, men kunne kun et enkelt sted i køkkenet konstatere salpeterudtrækning. Han målte her forhøjet fugtindhold på 26 % i fodlisten af træ. Ved grundig stikprøvekontrol mange andre steder i huset kunne der ikke konstateres forhøjet fugtindhold.

I fyrrum mod nordøstgavl kunne konstateres mindre afskalninger i det vandskurede pudslag. I værelser mod norøstgavl er der opsat gipsplader på væggen hvorfor det ikke har været muligt - uden destruktive indgreb - at konstatere om der er gamle fugtskader bag disse. Vores besigtigelseskonsulent har imidlertid ikke kunne måle fugt i gips eller på fodlister.

På nordøstgavlen er der udvendigt efterisoleret. Det kan konstateres, at fundamentet her er udført i teglsten. Teglsten var ikke i 1976 et almindeligt anvendt materiale i sokler, men forholdet ses ikke at være i strid med bygningsreglementet af 1972. Der kunne ikke konstateres skader som følge af konstruktionen.

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at årsagen til at der kan konstateres fugt i køkkenet skyldes terrænforholdene evt. kombineret med manglende omfangsdræn. Det bemærkes, at der ikke i BR 72 var krav om etablering af omfangsdræn.

…

3. Konklusion:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen. Klagerne har ikke dokumenteret, at der er indtrådt skader som følge af terrænforholdene, der rækker udover det, som de ved bemærkningerne i tilstandsrapporten med rette kunne forvente.

Forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke indtrådt skader udover de som man kunne forvente ud fra den anmærkning forholdet har fået i tilstandsrapporten. Henset til, at terrænforholdet har ligget for højt siden 1996/1976, uden at der er indtrådt andre skader end de få vores besigtigelseskonsulent har kunnet konstatere, er der ikke nærliggende risiko for, at skader vil opstå som følge af terrænforholdene."

Klagernes advokat har efterfølgende ved skrivelse af 8/5 2006[3] til nævnet anført:

"Det er ikke korrekt at hævde, som Dansk Boligforsikring A/S gør, at 'stedvis er terrænniveau over gulvniveau' er en korrekt beskrivelse af ejendommen.

Min klient kan oplyse, at 85 % af ejendommens omkreds ligger over gulvniveau. Dette kan næppe betegnes som 'stedvis'.

Det er heller ikke korrekt, når det i civilingeniør H.T.'s rapport anføres, at der 'ved grundig besigtigelse af alle ejendommens facader (ikke kan) konstateres en eneste revnedannelse eller andet der indikerer sætninger'.

Det kan oplyses, at murværket tæt ved jorden, hvor der er stor fugtighed, har mange mindre revner, der indikerer, at murværket er ved at smuldre.

Jeg skal desuden henlede nævnets opmærksomhed på, at forsikringen ikke kan afvise skaden med henvisning til, at der ikke endnu er sket en skade."

Som svar hertil har selskabet ved skrivelse af 22/5 2006[4] til nævnet anført:

"... selskabets afgørelse er truffet på baggrund af besigtigelsesrapport fra Civilingeniør og Beskikket Byggesagkyndig H.T., T. ApS.

T. ApS er et selvstændigt rådgivende ingeniørselskab, der rådgiver folk, herunder Dansk Boligforsikring A/S, udfra deres byggetekniske viden og under professionsansvar.

H.T. vurderer i sin rapport, at anmærkningen i tilstandsrapporten er korrekt, i forhold til det skadesbillede der var under besigtigelsen. Forholdet er givet en K1. K1 beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. K1 skader er imidlertid stadig en skade, som en køber bør være opmærksom på ved købet af ejendommen. Selvom umiddelbar udbedring ikke er påkrævet, skal sådanne skader vedligeholdes og/eller forbedres over tiden for at sikre at de ikke udvikler sig til mere alvorlige skader."

Af forsikringsbetingelserne[16] 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.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten af 4/12 2003 er nævnt, at terrænniveauet er stedvist over gulvniveauet. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at fastslå, at dette er en klart forkert beskrivelse af forholdet, og forholdet er derfor ikke dækningsberettigende, jf. forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand