778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 69.276:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række forhold ved den forsikrede ejendom samt over selskabets opkrævning af selvrisiko.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring ved advokatens skrivelse af 21/4 2006 er der indgået forlig mellem parterne om nogle af de påklagede forhold, og nævnet skal herefter alene tage stilling til følgende:

1. Løse rygningssten
2. Gulvvarmeanlæg i bryggers
3. Revner og fugt i indervægge
4. Spørgsmålet om selvrisiko

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2003 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 4/3 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader UN: Bør undersøges nærmere …

K0 Kosmetiske skader K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | | |
| **A** | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | Flere revner i murværk i facader og gavle. |
| | 3.6 Indv. vægge | K1 | | Mindre revne i blank mur i stue samt løse kalfatringsfuger mod vinduer samme sted. Flere lodrette revner/forskydninger i indervægge (elementsamlinger) samt over vinduer og døre i vindueslysninger. Større lodrette revner i bagmur i garage. |
| | | UN | 1 | Skillevæg i gang ved toilet er opfugtet. |
| | 3.76 Vægbeklædninger | K1 | | Flere vægfliser i bryggers med manglende vedhæftning til underlaget. |
| … | | | | |
| A | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | | Revnet tagtegl ved antenne. |

…

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager/kommentarer: |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 3.6 Indv. vægge | Der er målt op til 45 % fugt ved gulv- det bør undersøges hvorfra fugten stammer. Der er dog tidligere målt mellem 75 - 100 % fugt." |

## Ad 1. Løse rygningssten

Af taksatorrapport af 31/8 2006 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ved besigtigelsen blev ejendommens rygningssten, herunder grater, undersøgt ved omfattende kontrol af undertegnede og FT's rådgiver, der kravlede rundt på rygning og alle grater.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at omfanget af de løse rygnings- og gratsten er ca. 5-10 %. Årsagen til dette er ikke muligt at fastslå præcist, men har med overvejende sandsynlighed sammenhæng med udførelsen.

…

**Konklusion**

Det må konkluderes, at 5-10 % af ejendommens rygnings- og gratsten er løst siddende, og at dette afviger væsentligt i forhold til rygningssten på andre intakte ejendomme med samme alder.

Forholdet kan medføre at rygnings- og gratsten falder af taget i forbindelse med vindlast og kan medføre utætheder.

FT oplyser ved besigtigelsen, at det ikke er konstateret følgeskader ved dette forhold.

3. 69.276

Udbedring ses at indeholde fornyelse af mørtel under de løstsiddende sten.

**Økonomi**
Udbedring af de løse rygnings- og gratsten forventes at udgøre:

**Overslagspris i alt ex moms: kr. 6.000,00**

Det er min vurdering, at arbejdet kan udføres uden stillads og med sikkerhedsliner.

**Aldersnedskrivning**
Følgende aldersnedskrivning kan udregnes:

| Poster | Nutidsværdi | Dagsværdi | Afskrivning |
|---|---|---|---|
| Fornyelse af mørtel | 6.000,00 | 3.000,00 | 50 % |
| Sum | 6.000,00 | 3.000,00 | |

Udregning aldersnedskrivning: 3.000 / 6.000 = 50 %. > 30 % "

Selskabet har i skrivelse af 15/9 2006 på baggrund af taksatorrapporten anført, at der er 5 -10 % løse rygningssten, men at det kan være svært at afgøre, hvorvidt dette var tilfældet ved klagerens overtagelse af ejendommen i maj 2003. Selskabet anerkendte dog at ville dække forholdet med 6.000 kr. eksklusiv moms og har afslutningsvis vedrørende dette spørgsmål anført at ville fratrække selvrisikoen på 5.000 kr. i erstatningssummen i henhold til forsikringsbetingelserne. Ved skrivelse af 27/10 2006 har selskabet anerkendt at ville dække yderligere 10-12 løse rygningssten på baggrund af en besigtigelse samme dato mellem taksatoren og tømreren.

Der opstod efterfølgende uenighed mellem parterne om, hvorledes udbedringen skulle udføres, idet selskabet under hele forløbet har fastholdt, at forholdet skal udbedres ved, at de løse rygningssten kittes fast, således som det er gjort ved opførelsen i 1978. Klagerens advokat har derimod krævet, at udbedringen foretages ved, at rygningsstenene skrues fast i et monteret bræt. Denne løsning er væsentlig dyrere og stiller efter selskabets opfattelse klageren bedre end før skaden. Selskabet har herved henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1, hvorefter det beskadigede skal genoprettes som nyt med samme byggemåde og kan ikke baseres på dyrere materialer.

Klagerens advokat har i skrivelse af 19/3 2007 anført, at spørgsmålet bør udskilles til domstolsforhandling, da der ønskes syn og skøn vedrørende oplægningsmetoden.

**Ad 2. Gulvvarmeanlæg i bryggers**

Klagerens advokat har i skrivelse af 15/11 2005 til selskabets advokat L.H. anført, at gulvvarmen i bryggerset ikke fungerer, og klageren har forgæves forsøgt at få anlægget til at fungere.Advokaten har derfor konkluderet, at anlægget må være forkert konstrueret. VVS installatør P.H. har om forholdet til selskabet i skrivelse af 20/8 2006 anført:

> "Det ser ud som om varmeinstallationen er udført som *en-strengs* anlæg.
> Den manglende gulvvarme i bryggersgulv kan skyldes dårlig cirkulation t/varmeslangen.
> Der kan være mange årsager til dette: glemt at montere (mindre) mellem rør, måske er der monteret en fordeler som OSBY til gulvvarmen som så ikke virker mere.
> Den billigste måde at klare problemet på vil være at monterer en lille termostatstyret cirk.pumpe, pga. manglende cirk. på ledning.
> Anslået pris for udbedring af skade kr. 4.200,- incl.moms / excl.el-arbejde."

Selskabet har på baggrund af VVS installatør P.H.s skrivelse, jf. ovenfor, i skrivelse af 15/9 2006 anført, at forholdet ikke kan anerkendes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet anlægget - som et en-strenget system - er uhensigtsmæssigt, men dette sammenholdt med, at det har udlevet sin tid, er ikke nok til at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet det er selskabets opfattelse, at anlægget er monteret efter gængs metode på opførelsestidspunktet, og dermed afviger det ikke væsentligt i forhold til tilsvarende intakte gulvvarmeanlæg af samme alder. Selskabet henviste i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 og 4, hvorefter forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, ikke er dækket. Forholdet kan ej heller efter selskabets opfattelse henføres til den udvidede dækning vedrørende manglende funktionsduelighed, da anlægget fungerede, om end uhensigtsmæssigt.

Heroverfor har klagerens advokat ved skrivelse af 9/10 2006 til nævnet anført:

> "Gulvvarmestrenge der ikke virker, således at et rum ikke kan opvarmes, er ikke et delvist fungerende system men et defekt system, som under henvisning til boligselskabets udvidede dækningsgrad bør være dækket i nærværende tilfælde. Det skal da også oplyses, at undertegnede har svært ved at se, hvad det er for nogle typer skader bestemmelsen tilsigter at dække i udvidet omfang, hvis ikke nærværende skade er inkluderet af dækningsomfanget.

> Det er ligeledes forsikringstagers opfattelse, at systemet ikke har udlevet sin levetid, men stadig burde være funktionsdygtig, hvorfor forholdet i det hele efter forsikringstagers opfattelse bør være dækket af ejerskifteforsikringen, hvilket derfor gøres gældende."

Selskabet fastholdt sin afgørelse af 15/9 2006 i den efterfølgende korrespondance, hvorefter klagerens advokat i skrivelse af 6/2 2007 tillige har krævet dette spørgsmål henført til domstolsafgørelse, da selskabets oprindelige rådgivningsselskab i skrivelse af 18/12 2003 har angivet, at gulvvarmeanlæggets levetidstabelfratræk vil udgøre 40 %.

Selskabet har hertil i skrivelse af 1/3 2007 anført, at rådgivningsselskabets oplysning alene havde en orienterende karakter og dermed ikke er udtryk for selskabets anerkendelse af forholdet som dækningsberettigende, men såfremt man måtte komme til den konklusion, at forholdet var dækningsberettigende, ville man foretage aldersnedskrivning. Selskabet henviste til det anførte i skrivelse af 15/9 2006.

**Ad 3. Revner og fugt i indervægge**

Af taksatorrapporten af 31/8 2006 er om dette forhold konkluderende anført:

> "Det må konkluderes, at det konstaterede forhøjede fugtindhold i bagmure afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger med samme alder og konstruktion.
>
> Det må konkluderes, at årsagen til fugten sandsynligvis er opstigende grundfugt, som der kan være flere selvforstærkende årsager til, men at der skal destruktive undersøgelser til for at fastslå endeligt. Tegningerne oplyser, at der ligger 30 cm grusfyld under gulv, men intet dræn.
>
> Endeligt må det konkluderes, at BS anmærker forhøjet fugtindhold i en skillevæg (nemlig ved toilet) med UN og en note hvor han anbefaler at forholdet undersøges og oplyser at der endda tidligere har været højere fugtighed i væggen, hvilket naturligvis skal opfattes som en alarm i forhold til potentielle købere.
>
> Det skal dog tilføjes, at den præcise anmærkning i en specifik skillevæg måske kan afbløde en købers opmærksomhed i forhold til det generelle fugtproblem. Det skal også tilføjes, at BS ikke oplyser om hvorvidt han har udført stikprøvekontrol i andre indvendige vægge.
>
> Det er min vurdering, at stikprøvekontrol i andre vægge ville have medført, at BS havde konstateret forøget fugtindhold i andre indvendige vægge, idet tilstandsrapporten oplyser, at revnedannelserne var konstaterbare ved huseftersynet.

> Det er min vurdering, at selve revnedannelserne isoleret set er korrekt anmærket i tilstandsrapporten."

På baggrund af rapporten anførte selskabet i skrivelse af 15/9 2006 bl.a., at årsagen til den opstigende grundfugt kunne være manglende omfangsdræn eller ikke tilstrækkeligt kapillarbrydende lag under terrændæk sammenholdt med ejendommens faktiske placering i området.

Selskabet anførte endvidere, at det lå uden for ejerskifteforsikringens område at etablere omfangsdræn, som kunne afhjælpe fremtidig opfugtning, men anerkendte desuagtet at ville dække etableringen af omfangsdræn på baggrund af tidligere tilkendegivelse heraf. Derimod ville selskabet ikke anerkende at dække udgifterne til opspartling af indervægge samt armering ved opsætning af glasvæv, idet selskabet i skrivelsen af 15/9 2006 til selskabet anførte:

> "Når vi har tilbudt at dække et omfangsdræn som anført ovenfor, sker dette alene fordi selskabet efter vores opfattelse ved dets tidligere handling aftaleretligt har givet tilsagn herom. En sådan aftaleretlig forpligtelse fortolkes efter dets ordlyd, og det er vores opfattelse, at det alene er et dræn, der er tilbudt, ikke udbedring af de 'følgeskader', som forholdet har medført. Deres klient må derfor selv erholde udgifterne hertil.
>
> De bedes foranledige at Deres klient indhenter et tilbud på etablering af omfangsdræn på ejendommens nordlige og vestlige side. Henset til det tidsmæssige forløb og behovet for at få et fastpristilbud, foreslår jeg, at tilbud på opspartling og armering først indhentes ca. 6 måneder efter at omfangsdrænet er etableret.
>
> Udbedring må ikke påbegyndes indtil Dansk Boligforsikring A/S skriftligt har godkendt fastpristilbud på udbedring. Vi imødeser derfor fremsendelse heraf snarest muligt.
>
> Selvrisiko vil blive fratrukket i erstatningssummen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Klagerens advokat anførte hertil i skrivelsen af 9/10 2006 til nævnet bl.a.:

> "I øvrigt er det min opfattelse at en følgeskade af en skade, der er anerkendt dækningsberettiget, må være anerkendt i nøjagtig samme omfang som selve hovedskaden, hvorfor det er med forundring, at jeg konstaterer, at Dansk Boligforsikring afviser at ville dække opsætning af væv og maling af indervægge efter fugtproblemet er klaret. Måske er det mest hensigtsmæssigt at træffe afgørelse herom, når det er konstateret, hvilken skade der gør, at ejendommen bliver fugtig. Er der således tale

> om en anden type skade end lige omfangsdrænet, kan det jo være at Dansk Boligforsikrings pligt til at dække giver sig selv."

I skrivelse af 27/10 2006 til nævnet har selskabet fastholdt sin afvisning og bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at revnerne ikke er dækningsberettiget i relation til ejerskifteforsikringen. Selvom selskabet aftaleretligt har forpligtet sig til en etablering af omfangsdræn, medføre dette ikke at selskabet har forpligtet sig til udbedring af en følgeskade - af et forhold der ikke er dækningsberettiget.
>
> Det påhviler klager at sandsynliggøre over for selskabet, at fugten skyldes en anden begivenhed end det manglende omfangsdræn, og at denne begivenhed kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 4/1 2007 til nævnet bl.a. anført, at fugt og revner i indervæggene ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og burde have givet klageren anledning til at undersøge forholdet nærmere. Selskabet har endvidere lagt til grund, at terrændækket er udført i overensstemmelse med tegningsmaterialet og dermed i overensstemmelse med bygningsreglementet af 1977, idet hverken selskabet eller besigtigelseskonsulenten er forpligtet til at foretage destruktive indgreb for at undersøge konstruktionens opbygning. Afslutningsvis har selskabet anført, at det påhviler klageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Selskabet fandt det således ikke sandsynliggjort, at revnerne var fremkommet som følge af en konstruktionsmæssig fejl, men derimod skyldtes opstigende grundfugt.

**Ad 4. Spørgsmålet om selvrisiko**

I skrivelse af 9/10 2006 har klagerens advokat anført, at selvrisikoen i sin helhed burde bortfalde som følge af den langtrukne sagsbehandling fra selskabets side.

Selskabet har hertil i skrivelse af 27/10 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager har i sit brev af 9. oktober 2006 anført, at det er klagers opfattelse at selvrisikoen i sin helhed i denne sag bør bortfalde som en følge af sagsbehandlingen.
>
> Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er hjemmel hertil i forsikringsbetingelserne eller i øvrigt i Ankenævnets praksis.

Klager har i forbindelsen med tegningen af ejerskifteforsikringen blevet gjort bekendt med at der, såfremt der blev anerkendt dækningsberettigede skader skulle svares en selvrisiko.

Som nævnt ovenfor vil Dansk Boligforsikring A/S - ekstraordinært og kulancemæssigt - tilbyde klager erstatning af udgifterne til etablering af tagbrønd som kompensation for at sagsbehandlingen tidligere i denne sag ikke har været ideel. Vi beklager at dette har været tilfældet, men har gjort alt for, at rette op på dette.

Nævnet bør derfor afvise klagers anmodning."

Af policen fremgår:

"**Forsikringsbetingelser:** Almindelige Forsikringsbetingelser nr. 1.0.02 med udvidet dækning.
**Selvrisiko:** Kr. 5.000 pr. forsikringsbegivenhed."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
2.2.
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købere overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**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, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
…

**5. Erstatningsberetning**

Den samlede erstatning i forsikringstiden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for de af ejendommens bygninger, der er omfattet af policen.

5.1.
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.
…

**8. Selvrisiko**

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko som aftalt på policens forside. Selvrisikoen andrager max. kr. 30.000,00 i forsikringsperioden.
…

**15. Udvidet dækning**

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dækker følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:
- installationers manglende funktionsduelighed

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

**Ad Løse rygningssten**

Nævnet finder på baggrund af det anførte i sagen, at selskabet har været berettiget til alene at ville dække fastgørelse ved kitning, idet klageren ifølge forsikringsbetingelserne ikke er berettiget til en forbedring af forholdet, hvilket en fastskruning ville være. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsudmåling vedrørende dette forhold.

**Ad Gulvvarmeanlæg i bryggers**

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der ikke er varme i bryggersgulvet. Et sådant forhold udgør efter nævnets opfattelse en skade. Henset til alderen på anlægget finder nævnet dog, at selskabet kun er forpligtet til at dække 50 % af omkostningerne til retablering af gulvvarmen.

**Ad Revner og fugt i indervægge**

Det bemærkes indledningsvis, at etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet har ikke desto mindre givet tilsagn om at ville dække et sådant dræn. Selskabet har herved ikke givet dækningstilsagn om udbedring af revner og fugt i indervægge. Nævnet finder, at klageren er blevet advaret om revner og fugt i tilstandsrapporten og burde have foranstaltet undersøgelser på baggrund af rapportens karakter UN vedrørende opfugtning af skillevæg. Det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at revnerne er fremkommet som følge af en konstruktionsfejl, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til opspartling og opsætning af glasvæv.

**Selvrisiko**

Selskabet er ifølge forsikringsbetingelserne berettiget til at opkræve selvrisiko pr. anmeldt skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets opkrævning heraf, så læn-

ge det ikke overstiger maksimum på 30.000 kr. Sagsbehandlingstiden i selskabet kan - om end den er kritisabel - ikke føre til et andet resultat.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende gulvvarme i bryggers udgør en skade, og skal udbetale 50 % af omkostningerne ved retablering heraf.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand