778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.489:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, at den har en tilbygning fra 1950'erne, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/7 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K2		Flere større revner i sokkel huset rundt.
…				
	3.0 Yder- og indervægge			
…				
	3.6 Indv. vægge	K1		Enkelte vægge i tilbygning er under istandsættelse. Revner i murværk over dør til fremtidig badeværelse i tilbyg-

		ning.
K2	2	Enkelte vægge er opfugtet over gulv. Større sætningsrevne i skillevæg i tilbygning.
K3		Bagmur og skillevæg i tilbygning i værelse mod SV er våd af gennemtrængende tagvand.
	3	Gl. gavl i forgang i tilbygning er stærkt fugtig et stykke op ad muren.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	3.6 Indv. vægge	Enkelte vægge er opfugtet over gulv. Årsagen er både utætte tagrender og nedløbsrør, men også blank vand i kælderen.
3	A	3.6 Indv. vægge	Gl. gavl i forgang i tilbygning er stærkt fugtig et stykke op ad muren. Dette kan skyldes fugt fra kælderen som trækker op i murværket, idet der mangler en horisontal fugtspærre i muren."

Klageren anførte i mail af 21/2 2006 til selskabet:

"I forbindelse med at vi skal have gulvvarme i vores entre har vi opdaget følgende ulovlige forhold.

1. Manglende sokler under de bærende vægge. Muren, der er af mursten, står direkte oven på muldjord.

2. Manglende fugtspærre i hel bygning og gulvet ligger direkte oven på muldjord.

3. Ingen isolering i gulv.

Vi har en murer gående her i anden forbindelse og han udtalte at både manglende sokkel og manglende fugtspærre ikke er lovligt og det var det heller ikke i 60'erne hvorfra bygningen er."

Som følge heraf anførte selskabet ved skrivelse af 11/4 2006 til klageren:

"De har anmeldt følgende forhold:

1. Manglende sokler under de bærende vægge. Muren, der er af mursten, står direkte på muldjord.

2. Manglende fugtspærre i hele bygningen og gulvet ligger oven på, muldjord.
3. Ingen isolering i gulv.

Jeg vil gennemgå hvert af forholdene for sig og tage stilling til hvorvidt disse er dækket under ejerskifteforsikringen.

Ad 1) Manglende sokler
De har telefonisk oplyst, at de manglende sokler/fundament findes i den del af bygningen, der i tilstandsrapporten er angivet som opført i 1960'erne. De har endvidere på baggrund af oplysninger fra S. kommune oplyst, at der findes tegninger af denne del af ejendommen, der er dateret den 28. februar 1956. Det må på den baggrund formodes, at denne del af bygningen er påbegyndt opført i 1956.

Manglende sokler/fundament under bærende skillevægge i en ejendom fra 1956 er ikke ualmindeligt, idet man i 1956 ikke havde de samme byggemetoder, som man har i dag.

I år 1956 havde man heller ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen. Det første bygningsreglement trådte i kraft i 1961. Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer.

På den baggrund kan det konkluderes, at manglende sokler under bærende skillevægge ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1956. Princippet skal også forstås på den måde, at en køber af en ejendom fra 1956 må være opmærksom på, at der ikke forefindes de samme faciliteter som på en ny ejendom.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3:
…
Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke sandsynliggjort, at skadesbegrebet er opfyldt. Dette henset til, at de manglende sokler ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er ikke konstateret skader i forbindelse med de manglende sokler, og eftersom ejendommen har eksisteret siden 1956, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for, at der vil ske skader.

Forholdet er endvidere ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede bestemmelse, der blandt andet vedrører ulovlige bygningsindretninger, idet anvendelse af denne bestemmelse kræver, at forholdet var ulovligt på opførelsestidspunktet.

Dansk Boligforsikring A/S skal derfor beklage at meddele, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 2) Manglende fugtspærre, og gulve placeret direkte oven på jord.
De oplyser, at der mangler fugtspærre i ejendommen, samt at gulvene er placeret oven på muldjord.

Disse konstruktioner er sædvanlige for en ejendom af den pågældende alder. Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at disse forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdene vedrørende manglende fugtspærre og gulvenes placering oven på muldjorden udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Dansk Boligforsikring A/S skal derfor beklage at meddele, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 3) Manglende isolering
Manglende isolering i en ejendom fra 1956 betragtes ikke som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Dansk Boligforsikring A/S er på den baggrund af den opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Efter klagerens indbringelse af sagen for nævnet foranledigede selskabet, at civilingeniør H.T. den 29/11 2006 foretog en besigtigelse af forholdene. H.T. anførte som følge af denne besigtigelse i rapport af 3/1 2007:

"**Ejendommen**
Ejendommen ses at være en ældre beboelsesejendom fra 1937. Ejendommen er registreret med et bebygget areal på 266 m² og en udnyttet tagetage på 59 m². Boligarealet er dog anført til 275 m². Den oprindelige del af ejendommen ligger mod syd, mens der på et tidspunkt er udført en tilbygning mod nord. Anmeldelsen omfatter forhold i tilbygningen.

Af BBR fremgår at ejendommen er opført i 1937. FT mener at have fået oplyst, at tilbygningen er udført i 1950'erne fra kommunen og i 1960'erne af ejendomsmægleren.

Ved kontakt til R. Kommune oplyser Teknisk forvaltning at Ejendommen frem til 1970 fungerede som kommunekontor for S.B. Tilbygningen er altså tidligere en kontorbygning og efter kommunens hukommelse opført i 1950'erne.

Bygningen er opført på betonfundamenter (randfundamenter). Ejendommen er med krybekælder under den oprindelige del af bygningen. Tilbygning er med terrændæk. Ydermure er udført delvist med bagmure i tegl og lette plader (forsatsvægge) og med formure i pudset tegl.
Etageadskillelse er udført i træ. Gulve er trægulve på strøer med tæpper/andet i oprindelig del og betongulve med tæpper/andet i tilbygning.

Tagkonstruktion ses at være hanebåndsspærfag og gitterspærfag med hhv. bølge-eternittag og tagpaptag.

Besigtigelse
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at den bærende skillevæg i bygningens længderetning er placeret direkte på betongulvet, altså ikke funderet. Det sammen ses at være tilfældet for tværafstivende skillevæg i gang.

Det kan ved besigtigelsen også konstateres, at betongulvet er støbt direkte på jord. Der er ikke udført kapillarbrydende lag eller indbygget varmeisolerende lag.

Ovenpå betongulvet ses at være støbt et 80 mm tykt lag lecabeton. Det er med overvejende sandsynlighed et lag der er støbt efterfølgende, men det er ikke muligt at afklare. Opbygningen ses dermed at være som følgende:

Gulvbelægning i vinyl, kokosmåtte
80 mm lecabeton
100 mm beton
Råjord.

Ovenstående konstruktion og forholdet omkring, de indvendige vægge er undersøgt ved destruktive indgreb udført på forhånd af FT.

FT fortæller ved besigtigelsen, at den tidligere ejer i øvrigt er beskikket bygnings-sagkyndig og FT ved at han har haft gulvet oppe i entre og mellemgang i forbindelse med udførelse af kloak fra nyt badeværelse. Dette kan ikke verificeres nærmere, men der ses at være badeværelse, der dog er under renovering.

Generelt kan det konstateres, at denne del af bygningen (tilbygningen) er under re-novering/ombygning ved besigtigelsen.

Tilbygningens areal blev ved besigtigelsen opmålt til ca. 9x14 m 140 m². Badevæ-relsets areal udgør ca. 18 m².

Ydermere kan der ved besigtigelsen konstateres en revnedannelse i den tværgåen-de skillevæg ved dørhul til værelse.
Det er min vurdering at denne revne er uden konstruktiv betydning og at revnen er af ældre dato.
…
Konklusion
Det må konkluderes, at der ved besigtigelsen ikke kan konstateres skader i de ind-vendige vægge såsom brud eller revnedannelser af en sådan karakter, at bygnings-delenes stand afviger væsentligt i forhold til samme konstruktioner med samme al-der, og hvor der konstateres årsagssammenhæng med udførelsen af fundering un-der de bærende og tværafstivende vægge.

Henset til at bygningen har stået siden 1950'erne med disse vægge og den konstaterede fundering uden at der er opstået skader, må det konkluderes, at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for at der opstår skader.

Det må konkluderes at alt tyder på at tilbygningen er udført i 1950'erne og at formålet oprindeligt var anvendelse som kontorbygning.

Placering af indvendige bærende vægge, og især ikke bærende vægge (tværafstivende vægge), direkte på betonpladen uden udførelse af fundament kan konstateres at være sædvanligt i ejendomme fra 1950'erne og konstruktionen kan konkluderes ikke at være ulovlig. Den første funderingsnorm udkom i 1970 (DS415).

Ligeledes må det konkluderes, at støbning af betongulve direkte på råjorden uden varmeisolering og kapillarbrydende lag var sædvanligt i 1950'erne og kan ligeledes ikke konstateres som værende en ulovlig konstruktion. Først bygningsreglement der stiller krav om varmeisolering og fugtsikring ved kapillarbrydende lag, endda i begrænset omfang, udkom i 1961."

Klageren har ved skrivelse af 24/10 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

"Ved renovering af ejendommen har vi opdaget at der ikke er sokler under de bærende vægge. Ligeledes har vi erfaret at gulvene er placeret direkte oven på muldjord uden isolering og fugtspærre.
Dansk Boligforsikring har afvist vores sag med den begrundelse at forholdene er helt normale. Vi undrer os over at den resterende del af ejendommen, som er fra 1938, er konstrueretmed sokler under alle bærende vægge samt isolering under gulve.
Det skal oplyses at tidligere ejer har haft gulvet brækket op, i forbindelse med etablering af et nyt badeværelses gulv, i dele af ejendommen og derfor har han været bekendt med forholdet uden at oplyse os om dette.
Vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring og dermed mener vi at gulvkonstruktionen samt de bærende sokler er skjult fejl og absolut en del af det vi forsikrede os imod."

Selskabet har ved skrivelse af 12/1 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og stand. Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning og sammenholdt med de oplysninger der er i tilstandsrapporten rækker de anmeldte forhold ikke ud over hvad klager kan forvente at en ejendom fra 1937 med tilbygning fra 1950'erne. Klagen bør derfor afvises."

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.
…
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 har fået forelagt billeder af de omhandlende forhold.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at ejendommen er opført efter gængse byggemetoder og materialer for et hus opført i 1950'erne, og at de omhandlede problemer med manglende sokler under bærende skillevægge, manglende fugtspærre samt manglende isolering i gulve derfor ikke er unormalt ejendommens alder taget i betragtning.

Forholdene udgør efter nævnets opfattelse ikke skader i forsikringsbetingelsernes forstand, da de ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Nævnet kan derfor ikke oplægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand