778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.567:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxx
xxxx xxxxxxx

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 A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at der i policen er taget forbehold for forhold som det omhandlede.

Forud for købet af ejendommen, der er opført i 1877, modtog klagerne tilstandsrapport af 16/11 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	A
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Væg til væg-tæppe el. lign. på trægulv i stue mod sydøst, samt vinyl på køkkengulv, dermed er underliggende konstruktioner ikke kontrolleret.*	☒	☐	A
...			

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	3.0 Yder- og indervægge		
...			
	3.6 Indvendige vægge	K3	Meget fugt i bagvæg/ydervæg mod øst, medført fugt/mug på tapet/puds i stue. Note: Forholdet skyldes normal vis manglende fugtspærre ved overgang fundament/ydervæg, men forholdet kan evt. skyldes vand/fugt fra evt. tagnedløb el. lign. som evt. kan løbe ind under huset/gulvet, se også skade/forhold som omtalt i pkt. 6.1.
		K2	Der er forøget fugtindhold i bund af vægge, stedvis medført løs tapet og puds. Note: Det er meget normalt med fugt i bund af vægge på gl. ejendomme, skyldes som regel manglende fugtspærre mellem sokkel/terræn og vægge. Jævnlig reparationer af puds/tapet må derfor forventes.
...			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Stedvis ujævne gulve, gulve ude af vage.
...			
		UN	I stue mod øst er der tegn på destruktion i gulv, idet gulv giver meget efter i hjørner. Note: Omfang kan først afklares efter fjernelse af tæpper. Evt. fugtproblemer, se også skade i ydervæg.
...			

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Fundamenter/sokler		
Andet; Type:	A	Kampsten."

Ifølge det oplyste indhentede sælgeren fra Nykredit Forsikring A/S tilbud på ejerskifteforsikring uden forbehold. Imidlertid ønskede klagerne at tegne forsikring i det indklagede selskab, som tilbød forsikringsdækning med en række særlige undtagelser. Bl.a. blev der i policen taget forbehold for "svampe- og rådskader på ejendommen som følge

af fugt", ligesom der blev taget forbehold for "skader på og hidrørende fra ejendommens fundament". Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 10/4 2006.

Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2006. Umiddelbart herefter blev der konstateret råd i køkkengulvet bag og under skabe. Forholdet blev anmeldt til selskabet den 3/7 2006.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 13/7 2006.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat ved skrivelse af 18/8 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. I den omhandlede skrivelse gjorde advokaten bl.a. gældende, at det i policen indsatte forbehold vedrørende svampe- og rådskader er i strid med bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000 (minimumsbekendtgørelsen).

I forbindelse med sagens revurdering blev ejendommen besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, arkitekt N.P.H.A. Besigtigelsen fandt sted den 12/9 2006, og på baggrund heraf udfærdigede konsulenten besigtigelsesrapport af 18/9 2006. I denne rapport hedder det bl.a.:

> "BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD
> ... Fundamenter er udført i beton, måske med syldsten. Gulvene er i husets sydlige halvdel udført som terrændæk med tæpper eller klinkebelægning. I husets nordlige halvdel er gulvene udført med opklodsede bjælker pålagt trægulve og underliggende krybekælder/hulrum.
> ...
> SKADEFORHOLD.
> Der er anmeldt råd/svampeskade på gulvet i husets køkken.
> I forbindelse med udtagning af et køkkenbordselement for anbringelse af en opvaskemaskine samt ved flytning af et køleskab, konstateres skaderne på gulvkonstruktionen. Begge åbninger ligger op mod nordfacaden.
> Ved besigtigelsen kan konstateres, at gulvkonstruktionen er opbygget med gulvbjælker opklodset direkte på jord. Herpå er pålagt gulvbrædder, og endelig er gulvet belagt med en vinylbelægning i baner. Der ses ikke umiddelbart isolering under gulvet. Der forekommer ingen ventilation af hulrummet under gulvet, hulrummets højde varierer fra ca. 10-20 cm.

Ved indsigt i de to åbninger ved nordfacaden ses ret omfattende råd/svampeskader. Såvel gulvbrædder som gulvbjælker er stedvis nedbrudt fuldstændig. Se vedl. foto nr. 4 - 8.
Som konstruktionen fremstår vurderes gulvopbygningen at være den oprindelige fra husets opførelsestidspunkt, men der er naturligvis ingen sikkerhed herfor. Gulvet fremstår ujævn og stedvis eftergivende, hvilket tyder på, at skaderne er udstrakt til hele gulvet i køkkenet.
Fugtkoncentrationen i gulvbrædder og bjælker fornemmes ret høj, jordlaget under gulvkonstruktionen er ligeledes fugtig. Ved måling af fugt i gulvbrædder registreres 18-20 % i gulvet ved husets midterskillevæg, og 20-30 % i gulvet under køkkenbordet op mod nordfacaden. Det meget høje fugtindhold skyldes konstruktionens opbygning direkte på jord, den manglende ventilation af hulrummet under gulvet samt den pålagt næsten damptætte vinylbelægning.
Facaden mod nord har en tykkelse på 40 cm. Den store tykkelse indikerer, at der er opmuret en ekstra isolerende sten indvendig. Det vurderes, at der ikke er indlagt fugtspærre mellem fundament og murværk, en sådan fugtspærre findes almindeligvis ikke i bygninger med den pågældende alder. Såvel facademur som skillevægge fremstår fugtige i mindre grad.
Køkkengulvet måler 4,0 x 7,0 m, i alt 28 m^2.

SKADEUDBEDRING.
En udskiftning af gulvet i hele køkkenet vurderes at være nødvendig.
Gulvet udføres bedst som terrændæk, idet der ikke kan skabes ventilation under gulvet.
Gulvene i husets sydlige del er tidligere udskiftet til terrændæk, formentlig i forbindelse med råd/svampeskader.
Der foreligger pris fra fa. I. ApS på udskiftning af gulvet. Jeg har efterfølgende talt med tømrermester T.E. som oplyser, at prisen skal betragtes som et overslag. Overslaget omfatter rømning af det gamle gulv, udførelse af et nyt isoleret betongulv, pålægning af et trægulv på strøer samt genopstilling af køkkenelementer. Overslaget er tidligere fremsendt til Dansk Boligforsikring A/S, og er på kr. 49.520,- ekskl. moms.
Overslaget indeholder enkelte forbedringer bl.a. isolering, efter nugældende krav.
Prisen forekommer noget høj, og der bør på denne baggrund indhentes yderligere tilbud.

BEMÆRKNINGER.
Rådskader i trægulve i gamle bygninger, og opbygget i en konstruktion som den ses her, er almindelig forekommende. Tilsvarende gulve findes ikke mange steder, idet de stort set alle er udskiftet p.g.a. rådskader.
I tilstandsrapporten er der under pkt. A.6.1 anført stedvis ujævne gulve/gulve ude af vage, hvilket indikerer, at der kan være rådskader i den underliggende konstruktion.
Tidligere ejer burde med en ejertid på 16 år have kendskab til råd i trægulvene, men dette er ikke anført.
Gulvets alder vurderes at være mellem 70 og 130 år.
Det er oplyst at bygningsforsikringen ikke omfatter råd/svampeskader i stueetagens trægulve. En krybekælder uden ventilation bevirker normalt en sådan dækningsbegrænsning."

Ved skrivelse af 2/10 2006 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

I skrivelse af 3/11 2006 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

> "Uanset om gulvet måtte være opført i 1877, er gulvet i stuen, hvor der har været anført en konkret risiko for skade, undersøgt uden at finde tegn på skade.
>
> Det tyder også på, at der er særlige skadesårsager i køkkenet, herunder kloak eller selve pålægning med vinylgulvet eller en kombination af disse ting.
>
> Såfremt skadesårsagen er manglende kapillarbrydende lag m.v. (hvilket i øvrigt var lovligt på opførselstidspunktet) ville der sandsynligvis også være sket skade på andre gulve herunder i stuen.
>
> I nærværende sag er derfor ikke nogen konkret forventning om, at der skulle være sket skade på gulvet som følge af gulvets alder, eftersom gulvet i stuen ingen skade havde lidt.
>
> Forbeholdet i forsikringsbetingelserne angående fundament kan ikke udstrækkes til gulve. Sagen angår altså ikke skade på fundament, men på gulve.
>
> Det fastholdes naturligvis, at det generelle forbehold for svampe- og rådskader er ulovligt.
>
> Angående gulvkonstruktionen med karakteren UN (tilstandsrapportens punkt 6.1) angår gulvet i stuen. Dette gulv er undersøgt.
>
> Sagen vil nu blive indgivet for Ankenævnet For Forsikring."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skaden på gulvet i køkkenet er dækningsberettigende.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 27/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "På baggrund af besigtigelseskonsulentens oplysninger, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Gulvkonstruktionen er almindelig for opførselstidspunktet og det er almindeligt at sådanne konstruktioner vil medføre rådskader. Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner (der fortsat måtte eksistere) fra samme alder.
> ...
> Det gøres desuden gældende, at Dansk Boligforsikring A/S har taget forbehold for råd og svamp og for skader opstående som følge af ejendommens fundament på syld-/ kampesten.

Det forhold at klagerne kunne have tegnet ejerskifteforsikring i et konkurrerende selskab uden de pågældende forbehold er sagen uvedkommende. Det er almindelig kendt, at præmie og dækningsomfang som udgangspunkt er omvendt proportionalt. Forsikringspræmier fastsættes efter den risiko forsikringsselskabet påtager sig. Derudover fastsættes præmie og dækningsomfang i henhold til forsikringsselskabets interne præmiematrice og omkostningsprofil. Klagerne valgte vel at tegne forsikringen hos Dansk Boligforsikring A/S fordi præmien var lavere. Hvorom alting er, så valgte klagerne at lade sig forsikre hos Dansk Boligforsikring A/S. De havde forud for tegningen af forsikringen fuldt kendskab til dækningsomfanget, herunder de forbehold, der var gældende for policen, samt præmien, ligesom de havde fuldt kendskab til det konkurrerende selskabs dækningsomfang og præmie.

Det bestrides, at rådskaderne på køkkengulvet er opstået som følge af en tilstoppet kloak, som anført af klagerne i deres brev af 3. november 2006. Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser klart, at skaderne opstår pga. gulvets konstruktion. Disse skader er ofte forekommende i konstruktioner af denne art, hvorfor disse i langt de fleste gamle ejendomme er blevet opdateret til nyere og mere tidssvarende konstruktioner. Klagerne har ikke - mod vores besigtigelseskonsulents vurdering - sandsynliggjort at rådskaderne skulle have en anden årsag end den oprindelige konstruktion.

Skulle Nævnet komme til at forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, gøres det gældende, at der kan fradrages i erstatningssummen som følge af slid og ælde. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at konstruktionen, der er mellem 70 og 130 år gammel erfaringsmæssigt medfører rådskader og at gulvene i langt de fleste ejendomme af tilsvarende alder allerede er udskiftet pga. rådskader. Det gøres på den baggrund gældende, at der kan aldersnedskrives med 80 %.
...
Dertil kommer fradrag af selvrisiko.

Desuden er det selskabets opfattelse, at det af klagerne indhentede overslag er for højt (se vores besigtigelseskonsulents bemærkninger), hvorfor selskabet forbeholder sig ret til at kræve alternativt tilbud indhentet på udbedring. Desuden indeholder overslaget forbedringer, i form af bla. isolering, som Dansk Boligforsikring A/S forbeholder sig ret til at udtage af erstatningsudmålingen."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 7/12 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Byggemetoden var lovlig på opførelsestidspunktet.

Ejendommen er desuden gennemgået af bygningssagkyndig, der ikke har givet anledning til bemærkninger til køkkengulvet. Det grundliggende system er herefter, at skjulte skader skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Bygningen fremstod som vel vedligeholdt og gulvene i stuen, der blev nævnt i tilstandsrapporten, blev undersøgt, uden at det gav anledning til problemer.

At gulvene er udlevet modsiges af, at gulvene er fuldt funktionsdygtige i andre dele af ejendommen.

Dansk Boligforsikring angiver desuden som en væsentlig medvirkende faktor, at gulvet var belagt med vinyl, der ikke er diffusionsåben.

Der foreligger efter Dansk Boligforsikrings egen opfattelse også en anden skadesårsag end selve byggemetoden.

Eftersom gulvene generelt er uden problemer i ejendommen, er der ikke grundlag for at foretage et alderstidsfradrag.

Endelig bemærkes, at ingen af forbeholdene i forsikringsbetingelserne omfatter nærværende skade."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 14/12 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S deler ikke klagers opfattelse af, at når ejendommen er gennemgået af en bygningssagkyndig, der ikke har givet anledning til bemærkninger til køkkengulvet, så er 'det grundlæggende system (er) herefter, at skjulte skader skal dækkes af ejerskifteforsikringen'.

Den bygningssagkyndige skal alene foretage en visuel besigtigelse uden destruktive indgreb. Han har ikke kunnet besigtige rådskaderne på køkkengulvet, da det var og partielt stadig er dækket af vinyl. Den bygningssagkyndige har også bemærket i Tilstandsrapportens side 4 under 'Bemærkninger' pkt. 2, at det vinylbelagte køkkengulv ikke kan besigtiges.

Det forhold et rådskaderne har været skjulte (for køberen og for den bygningssagkyndige) udløser ikke automatisk dækning under ejerskifteforsikringen. ...

Rådskaderne i køkkengulvet afviger ikke fra tilsvarende ejendomme af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Konstruktionen var helt sædvanlig på opførelsestidspunktet, og skaderne er alene opstået pga. den måde konstruktionen er lavet, nemlig ved lægning af gulv direkte på jord, uden dampspærre, isolering og ventilation. ...

Da konstruktionen var lovlig (og sædvanlig) på opførselstidspunktet vil der heller ikke udløses erstatning under den udvidede dækning, hvorefter bygningsindretninger, der var ulovlige på opførelsestidspunktet, dækkes.

Klager skriver i indlægget af 7. december 2006 at 'der foreligger efter Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse også en anden skadesårsag end selve byggemetoden'.

Det er ikke korrekt. Årsagen til skaden er opstigende grundfugt pga. konstruktionen uden kapillarbrydende lag, dampspærre og isolering. Det at der er pålagt en diffusionstæt belægning i form af vinyl ovenpå trægulvene kan medvirke til en hurtigere nedbrydning af trækonstruktionerne, da den opstigende grundfugt ikke kan ventilere. Gulve, der er lagt direkte på jord vil dog - højst sandsynligt - nedbrydes med tiden

uanset om der er pålagt et overgulv. Vores besigtigelseskonsulent oplyser også i sin rapport at det er sjældent at se disse oprindelige konstruktioner selv i gamle ejendomme, da langt de fleste er udskiftet/forbedret pga. rådskader."

Klagernes advokat har i skrivelse af 29/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge Minimumsbekendtgørelsen er det en tilstrækkelig betingelse, at bygningsdelen skal afvige 'nævneværdigt' fra tilsvarende intakte bygningsdele. Gulvet afviger med hensyn til rådskaden i betydelig grad fra andre tilsvarende *intakte* gulve.

At der efter Dansk Boligforsikrings opfattelse er tale om lovlige bygningsindretninger understreger netop, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet skaden er opstået på trods af, at regler og forskrifter er overholdt."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:	Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt, er undtaget ejerskifteforsikringen.
...	
Særlig undtagelse:	Da ejendommen er opført på syldsten-/kampestensfundament, er skader på og hidrørende fra ejendommens fundament undtaget fra ejerskifteforsikringen. Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd.mægler."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

...

5. Erstatningsberegning

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 en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring.

...

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at oplysningerne i tilstandsrapporten om fundamentets konstruktion og fugt i det nederste af væggene indebærer, at selskabet lovligt vil kunne undtage råd- og svampeskader - i hvert fald i vægge og i gulvkonstruktionen. Selv om forbeholdet for råd- og svampeskader muligt ikke kan opretholdes som en generel undtagelse, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist råd/svampeskaden i køkkengulvet og dets konstruktion.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand