780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.651:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xx xxx
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 Bolig Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at kælderloftet er fejlkonstrueret og således udgør en dækningsberettigende skade. Klageren er desuden utilfreds med selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, dels under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom består af en lejlighed i stueplan med tilhørende kælder samt en lejlighed på 1. sal. Der er udarbejdet en tilstandsrapport for hver af lejlighederne.

Ifølge tilstandsrapporten for stuelejligheden dateret den 7/12 2004 er den forsikrede ejendom opført i 1947. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/3 2005.

Af tilstandsrapporten for lejligheden på 1. sal fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1 Fundamenter/sokler		
1.1 Ingen bemærkninger		
2. Kældre/krybekældre/Terrændæk		
2.4 Indvendig	P1 [K1]	De indvendige kældervægge sås pladebeklædte et forhold som kræver skærpet opmærksomhed omkring fugtforhold.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
1. Fundamenter/sokler			
…			
1.4 Er der udført reparationer på udvendige trapper?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Hovedtrappe rep. nov 2004.			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælder/krybekælderen/ ventilerede hulrum?	☒	☐	☐

Ja, i ydervæg i disp. kælderrum. Er rep. i nov. 2004. Ingen problemer siden."

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normal vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

…	God	Over middel	Middel	Under middel …
…				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			X "	

Af tilstandsrapporten for lejligheden i stueplan fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
2. kældre/krybekældre/terrændæk		
2..2 Vægge	K1	En smule pudsafskalling især i rummet med varmtvandsbeholderen i en ellers tør kælder.

…

Karakter … **K1** Mindre alvorlige skader **K2** Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
Fundamenter/sokler			
…			
1.4 Er der udført reparationer på udvendige trapper?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Hovedtrappe rep. nov 2004.			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			

…
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?
Lidt vand fra den utætte hovedtrappe (se punkt 1.4)
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælder/krybekælderen/ventilerede hulrum? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Se punkt 1.4 (er nu udbedret). "

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 7/5 2006, at hun ved et besøg i sin kælder konstaterede, at kælderloftet var ved at falde ned. Forud for den skriftlige anmeldelse havde klageren den 28/4 2006 telefonisk kontaktet selskabet om det nedstyrtningstruende loft. På baggrund af den telefonsamtale foranledigede selskabet samme dag en besigtigelse af forholdet med deraf følgende midlertidig understøtning af kælderloftet. I den forbindelse gjorde selskabet både skriftligt og mundtligt klageren opmærksom på, at afstivningen var sket kulancemæssigt, og at den ikke var udtryk for, at selskabet havde anerkendt erstatningspligten. Desuden aftalte parterne, at klageren snarest skulle fjerne indboet fra kælderen med henblik på, at loftbeklædningen kunne pilles ned. Selskabet ville derefter foretage en besigtigelse af etageadskillelsen/undersiden af betontrappen.

Af det videre forløb fremgår det, at selskabets taksator den 30/5 2006 foretog besigtigelse af kælderen og at der i den forbindelse - med klagerens samtykke - blev fjernet et stykke af loftbeklædningen. Af taksatorrapporten af 8/6 2006 fremgår bl.a.:

"**Nedbøjning af kælderløft**
Der kan ved besigtigelsen den 28. april 2006 konstateres at loftet i kulkælderen har en kraftig nedbøjning.
Loftet ses at være udført af isolerede gipsplader med fastklæbet isolering bagpå.
DBF kontaktes med henblik på afstivning af loft for at forhindre akut nedstyrtning.
Det aftales at åbne for konstruktionen i samarbejde med L.M., LM byg hvilket bliver gjort den 30. maj 2006.
Her blev det konstateret at gipsloftet der nu var afstivet, var opfugtet fra facaden mod gaden til beboelsen.
Ved åbning af loftet kunne det konstateres at gipsloftet var monteret i skinnesystem, nedenunder træbetonplader, som oprindeligt var brugt til at udstøbe kælderdækket på.
Det kunne konstateres at såvel træbeton som betondæk var kraftigt opfugtet, og armeringsjernet under nedbrydning.
Der kunne ses rust på armeringsjernet begge steder hvor der blev åbnet til de underliggende konstruktioner.
Ved åbningen kunne det konstateres at betondækket mod vejen smuldrer og faldt med ned i kælderen.

Det kunne konstateres at armeringsjern var lagt uden tilstrækkeligt dæklag efter nutidige forhold.
Væggene i kælderrummet ses at være isoleret med gipsplader med isoleringsskum på bagsiden.
Ved besigtigelse uden for, kunne det konstateres at klinkerne der var udlagt på hovedtrappe samt kælderdæk flere steder var revnet og skrukke.
Kældervæggen mod vest kunne i stort omfang besigtiges udefra, og her kunne det ses at der er nedbrydninger af væggen, partielt manglende puds, samt tydelige tegn på opfugtning oppefra.
Ved besigtigelse af hovedtrappen ses det tydeligt at klinkerne er løse, manglende eller revnede fuger.
Stødtrin på hovedtrappe ses med løstsiddende puds.
Der ses en stor lunke på dækket hvor der står vand efter nattens regnvejr.
…
Forholdet ses at være beskrevet i tilstandsrapporten.

Konklusion
Nedbøjning af kælderloft
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at nedbøjning af kælderloft ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Kælderen og kælderdækket vurderes at være oprindeligt fra ejendommens opførelse, og ses at være korrekt udført efter den tids regler og forskrifter.
Kælderdækket vurderes at være dårligt vedligeholdt, og ses nu at skulle gennemgå en kraftig renovering.
Det vurderes at kælderen og kælderdækket har været udsat for gennemtrængning af nedbør og opstigende grundfugt igennem en årrække, hvilket har medført at armeringsjern der i forvejen er lagt yderligt, har taget skade og vil fortsætte nedbrydningen af beton på grund af rustudvidelser.
Betonkvaliteten på opførelsestidspunktet afviger ikke fra andre konstruktioner fra den tid, men der er tale om en ringe betonkvalitet.
Det kan også ses ved åbning til dækket at betonen ikke er tilstrækkeligt vibreret, hvilket medfører at fugt og nedbør lettere kan trænge ned gennem konstruktionen.
…
Aldersnedskrivninger og forbedringer
Nedbøjning af kælderloft
Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives på disse bygningsdele, idet konstruktionen er så dårligt vedligeholdt at det har fremskyndet nedbrydningen.
Derfor er det min vurdering at der skal aldersnedskrives med 80%.
Dette på grund af den utilstrækkelige overfladebeklædning, og på grund af efterisoleringen af kælderen indefra så ligeledes har bidraget til at holde på fugten."

Ved skrivelse af 15/6 2006 meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning under henvisning til, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger var behørigt advaret om "klinkebelægningens tilstand og svigtende funktion." Af skrivelsen fremgår det desuden, at hun ville blive kontaktet af L.M., som forestod opsætning af den midlertidige understøtning af kælderloftet "med henblik på at få udskiftet de opstillede "soldater" med solidt tømmer."

Ved skrivelse af 1/8 2006 anmodede klageren om selskabets genoptagelse af sagen, Til støtte herfor henviste klageren til, at hun havde indhentet en rapport fra et bygningsrådgivningsfirma vedrørende betondækkets konstruktion, og at denne rapport konkluderede, at nedbøjningen af kælderloftet skyldtes, at konstruktionen ikke var tilstrækkeligt understøttet/armeret hverken efter den nuværende eller daværende byggeskikke.

Af den af klageren rekvirerede rapport dateret den 28/7 2006 fremgår desuden bl.a.:

> "Konstruktion:
>
> Dækket er opbygget som et ca. 10 cm tykt betondæk, med dimensionen 6x3 meter.
>
> Dækket er oprindeligt udstøbt på en forskalling, hvor der har været udlagt træbetonplader i bunden. Oven på træbetonpladerne er der - på den korte led - anbragt firkantstål 7x7 mm, der primært har fungeret som afstandsholdere for den ovenliggende armering. Disse firkantstål er ikke ført ud over vederlag, og de er ikke i alle tilfælde gennemgående. Dermed er der så godt som intet dæklag på firkantstålene og de kan ikke regnes bærende.
>
> På den lange led (ca. 6 meters spænd) er der anvendt rundjern Ø10 pr. 300 mm. Dæklaget for disse er maksimalt de ovenfor nævnte 7 mm. Og mange steder lidt mindre. Flere af de langsgående jern er lokalt helt blotlagte.
>
> På dækkets overside tog vi en klinke op, og der kunne ikke konstateres nogen form for membran på dækket.
> …
> Konklusion:
> Det nuværende dæk kan på ingen måde siges at være udført efter byggeskikken på opførelsestidspunktet. Dækket er stærkt underarmeret og burde faktisk ikke kunne holde sig selv. Dækket er kun armeret på den lange led og et enkelspændt dæk bør ikke udføres med en spændvidde på mere end 5 meter. Yderligere er dæklaget under hovedarmeringen, lokalt, ikke eksisterende."

Den 18/8 2006 foretog selskabets taksator en genbesigtigelse af kælderen.

Ved skrivelse af 29/9 2006 oplyste klageren, at hun fortsat var uden svar fra selskabet efter genbesigtigelsen. Samtidig meddelte hun, at sagen ville blive indbragt for nævnet, hvis ikke hun havde hørt fra selskabet inden den 9/10 2006.

Ved skrivelse af 5/10 2006 meddelte selskabet, at det endnu ikke havde modtaget taksatorens rapport, hvorfor det ikke kunne garantere, at klageren ville modtage en svarskrivelse før den 9/10 2006.

Da klageren fortsat ikke hørte fra selskabet, blev sagen den 16/11 2006 indbragt for nævnet.

Ved skrivelse af 17/1 2007 meddelte selskabet, at det havde genbehandlet sagen, og at det fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor henviser selskabet bl.a. til taksatorens genbesigtigelsesrapport dateret den 9/1 2007, samt selskabets skrivelse af 17 /1 2007. Samtidig meddelte selskabet, at de øvrige dokumenter i sagen ville blive fremsendt, såfremt klageren ønskede at opretholde sin klage.

Af taksatorrapporten af 9/1 2007 fremgår bl.a.:

> "Anmeldelsen omfatter kælderdæk i en mindre del af kælderen. Denne del af kælderen er udført flisegang m.v. Kælderen er konstrueret med støbte beton ydervægge, betongulv og armeret betondæk, hvorpå der udvendigt er udlagt klinker.
> …
> Ved besigtigelsen er alt træbetonplader og gips nedtaget. Dette er sket i forbindelse med tidligere besigtigelser, hvor dette loft havde væsentligt nedbøjning.
>
> Dermed er betondækket blotlagt ved besigtigelsen.
>
> Det kunne konstateres, at betondækket er opbygget således:
>
> 100 mm beton
> 7x7 mm kvadratisk armering c/c 250 mm i tværretning
> Ø10 mm rundstål armering c/c 300 mm i længderetning
> Belægning ovenpå dækket udvendigt er klinker uden membran eller anden fugtsikring.
>
> Det kan ved besigtigelsen desuden konstateres, at betondækket er generelt med fugtskader som afskalninger og væsentlig korrosion i armeringen. Desuden ses partielt opfugtninger, fugtskader og afskalninger i ydervægge indvendigt i kælder.
>
> Udvendigt kan der partielt konstateres nedbrudte fuger og revnede klinker i klinkegulv. Der ses partielt store afskalninger på kælderydervægge udvendigt.
>
> Årsagen til ovenstående fugtskader skyldes efter min vurdering den manglende fugtsikring af klinkegulvet på dækkets overside, samt utæt klinkegulv, og manglende fugtsikring og omfangsdræn på kælderydervægge, samt opstigende grundfugt i kælderydervægge.
>
> Det kan konstateres, at det er helt sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet (1947), at udføre kældre og sådanne dæk uden udførelse af omfangsdræn og fugtsikringer.
>
> Det kan konstateres ud fra nutidige regler, at kælderdækket er underdimensioneret for hvad angår armeringen, samt at en dæklagstykkelse på mindst 25 mm ikke er opfyldt for dette dæk.
> Afstanden på 300 mm mellem armeringen i længderetningen er for stor i forhold til reglen med 100 < a < 2 x dækkets tykkelse. Men denne regel har ikke været gældende i 1947.

Hertil kan det konstateres, at armeringen på de 7x7 mm vil have en forstærkende effekt selvom de ligger dybt i dækket (næsten uden dæklag), idet der kan konstateres flere steder hvor denne armering har vederlag i tværretningen.

Omkring de konstaterbare skader i dækket, er det er min vurdering på baggrund af besigtigelsen, at armeringen på grund af den væsentlige korrosion er så beskadiget, at der i fremtiden vil være en potentiel fare for bæreevnebrud (nedstyrtning) i betondækket. Årsagen til korrosionen er beskrevet tidligere (manglende fugtsikring).
…
Konklusion
Det må konkluderes, at kælderdækskonstruktionen ikke er ulovlig for hvad angår den konstaterede opbygning med beton og armering, samt manglende fugtsikring. Herunder konkluderes det også, at den manglende fugtsikring af klinkegulvet på dækkets overside er sædvanlig i forhold til dækkets alder.

Skaderne konkluderes opstået som følge af den manglende fugtsikring.

Det må konkluderes, at der kan konstateres skader i betondækkets armering og betondæk, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten, idet konstruktionen var skjult ved huseftersynet, som medfører nærliggende risiko for brud eller nedstyrtninger i fremtiden. Især hvis ikke flugttilførsel forhindres. Skaderne må konkluderes, at skyldes, at konstruktionen er udtjent."

Da klageren telefonisk meddelte nævnet, at hun fastholdt sin klage, modtog nævnet ved skrivelse af 7/2 2007 selskabets redegørelse for afslaget på erstatning.

Af selskabets redegørelse fremgår bl.a.:

"Ved ejendommens opførelse var der ikke krav om fugtisolering, fugtsikring, omfangsdræn, kapillarbrydende lag, dimensionering, mv. Disse forhold bevirker, at konstruktionen ikke ville leve op til nugældende krav til byggeri og derfor potentielt har en lavere levetid end nutidigt byggeri af samme karakter vil have.

Ejerskifteforsikringen baserer sig imidlertid på, hvad der var almindelig byggeskik ved ejendommens opførelse, ved vurderingen af, om et anmeldt forhold ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Koks-kælderen afviger ifølge vores taksator ikke fra tilsvarende af samme alder, hvorfor kælderen ikke er noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger (koks-kældre) af samme alder (60 år) i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Henset til, at måden hvorpå betondækket er konstrueret, var almindelige byggeskik i 1947 og henset til, at man i 1947 ikke havde et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen, foreligger der heller ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. jf. pkt. 4, 2. pind.
…

Klager er i tilstandsrapporten advaret om, at der ved overtagelsen i 2005 var alvorlige skader på flisebelægningen/hovedtrappen mod hoveddøren, samt at der tidligere er konstateret utætheder i belægningen, der decideret har givet sig til udtryk i vand i kokskælderen.

> Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at tilstandsrapportens beskrivelse af konstruktionen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pind.
>
> Tilstandsrapportens oplysninger har givet klager oplysning om, at der potentielt er skader i konstruktionen ud over dem, der visuelt var synlige ved besigtigelsen i forbindelse med ejendomshandlen og som benævnt i tilstandsrapporten. Klager blev samtidig blev oplyst, at ejendommen og den aktuelle konstruktion er 60 år gammel.
> …
> Dansk Boligforsikring A/S anmoder på baggrund af ovenstående Ankenævnet om at afvise klagen.
>
> Såfremt Ankenævnet måtte nå til et andet resultat, tager Dansk Boligforsikring A/S forbehold for aldersnedskrivning."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 27/4 2007 bl.a.:

> "Dansk Boligforsikring A/S skal dække renovation af betondækket da det er fejlkonstrueret med for lidt og for yderligt beliggende armering. Dette havde jeg på købstidspunktet ikke mulighed for at vide, idet der var påsat loft indefra i kælderværelset som skjulte den forkerte konstruktion."

Til støtte for påstanden om, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende fejlkonstruktion henviser klageren til, at hun som "modkommentar" til selskabets redegørelse har fået udarbejdet et notat af den ingeniør fra det bygningsrådgivningsfirma, som hun tidligere havde rekvireret med henblik på en vurdering af den anmeldte skade.

Af ingeniørens notat dateret den 11/7 2007 fremgår bl.a.:

> "Nu er 'sædvanlig byggeskik' et noget diffust begreb, og må på en eller anden facon relatere til nogle normer, anvisninger eller lignede. Jeg kan ikke se at HT [selskabets taksator] noget sted henviser til noget sådant. Problemet bliver yderligere vedkommende idet HT skriver:
>
> 'Det kan konstateres ud fra nutidige regler, at kælderdækket er underdimensioneret'. Men HT fortsætter ikke med at påvise at det er udført efter datidens byggeskik, han *påstår* bare at sådan var det.
>
> Jeg har undersøgt de ældste konstruktionsregler jeg personligt har kunnet finde, og de daterer sig til Teknisk Ståbi fra 1973. Disse er vedhæftede som bilag 1.
>
> Det er her interessant at bemærke at enkeltspændte plader ikke anbefales at spænde over 5 meter (mod 6 meter i det aktuelle tilfælde) og at pladetykkelsen anbefales at være 1/30-del af spændvidden. Da spændvidden i påkommende tilfælde er 6 meter, burde pladetykkelsen altså have været 200 mm. Hovedarmeringen burde så have været 1/10del af pladetykkelsen - altså en Ø20.

Ovenstående illustrer kun alt for tydeligt at dækket næppe er opført efter datidens byggeskik. I alle tilfælde finder jeg at 'bevisbyrden' ligger hos HT, idet jeg ikke har kunnet finde anvisninger der på det givne tidspunkt ville anbefale det udførte.

Yderligere finder jeg det meget betænkeligt at HT skriver:
'Hertil kan det konstateres, at armeringen på de 7x7 mm vil have en forstærkende effekt selvom de ligger dybt i dækket (næsten uden vederlag), idet der kan konstateres flere steder hvor denne armering har vederlag i tværretningen.'

Hvorledes HT forestiller sig at denne tværarmering skulle have en stabiliserende egenskab er svært at se. Dels er armeringen kun i meget få tilfælde ført ind over vederlagene, dels er mange af disse firkantstål stødt, og når de yderligere overhovedet ikke er omstøbte, forekommer det yderst dristigt overhovedet at tillægge den en statisk funktion. Som tidligere nævnt må HT igen løfte bevisbyrden og påvise at fordelingsarmering ikke skal føres ind over vederlag, ikke omstøbes og frit kunne stødes.

Jeg har i det ovenstående ikke forholdt mig til det rent forsikringstekniske, men kun til det byggetekniske.

Rent byggeteknisk er det min overbevisning at dit dæk er betragteligt underdimensioneret, også efter datidens forhold."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 10/5 2007 bl.a.:

"Udover at Dansk Boligforsikring A/S fortsat ikke finder det godtgjort, at konstruktionen ikke var almindelig byggeskik i 1947, har klager tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S med basisdækning hvormed ulovlige bygningsindretninger i strid med byggelovgivning og/eller sædvanlige byggeforskrifter, som udgangspunkt ikke er meddækket.

Det understreges dog alligevel, at der ved kokskælderens opførelse i 1947 ikke gjaldt nogle regler til konstruktionernes opbygning, ud over en til hver tid gældende uskrevne regel om 'almindelig god byggeskik'.

H.T., ingeniør og beskikket bygningssagkyndig har vurderet -kokskælderen og har i denne forbindelse konkluderet, at den ikke konstruktivt afviger fra tilsvarende af samme alder mv.

Kokskælderen har tilsyneladende fungeret efter hensigten i 60 år, hvorfor det ej heller er godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade jf. bl.a. AK68.244."

Heroverfor bemærker klageren i skrivelse af 13/6 2007bl.a.:

"Manglende dæklag (omstøbning) var ikke almindelig byggeskik i 1947.
Forsikringsselskabet har ikke godtgjort det modsatte.

Konstruktionen har netop *ikke* fungeret efter hensigten i 60 år idet vandgennemtrængning fra oven har forårsaget at armeringen er rustet og dermed har mistet bæreevne. Armeringen er rustet *grundet det manglende dæklag (manglende omstøbning).*

Forsikringsselskabet gør selv opmærksom på at det i forsikringsbetingelserne, pkt. 3.1. fremgår at *'Manglende bygningsdele kan være en skade '*.

Der er i konstruktionen 2 (to) manglende bygningsdele: 1) det manglende dæklag, og 2) den manglende tværarmering jævnfør skrivelse fra ingeniør J.M.S., N. Bygningsrådgivning af 11. april 2007.

Endvidere står der i forsikringsbetingelserne, pkt. 3. 1. at *'Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse .... '*

Jeg tillader mig at gøre opmærksom på at konstruktionen er alvorligt svækket grundet det manglende dæklag. Havde konstruktionen fra start været opført med et dæklag ville armeringen ikke være rustet medførende en svækkelse af konstruktionen ved en ellers uheldig vandgennemtrængning fra oven."

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.

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:

Nævnet må medgive klageren, at selskabets sagsbehandlingstid efter taksatorens genbesigtigelse den 18/8 2006 ikke har været optimal.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der var så nærliggende risiko for, at kælderloftet ville styrte ned, hvis ikke det var blevet understøttet og senere fjernet, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde klageren ikke grund til at tro, at der var risiko for skade på kælderloftet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klinkebelægningen på den udvendige trappe havde fået karakteren K2, der - i modsætning til karakteren K3 - gives, hvis det beskrevne forhold ikke medfører skade på andre bygningsdele. Da klageren således ikke har været behørigt advaret om den potentielle risiko for kælderloftets nedstyrtning, finder nævnet, at skaden er dækningsberettigende. Nævnet er enig med selskabet i, at kælderdækket er kassabelt, men da dette efter nævnets opfattelse skyldes fejlkonstruktion/manglende vedligeholdelse, som klageren hverken kendte eller burde kende endsige bærer ansvaret for, finder nævnet, at selskabet skal dække de fulde omkostninger ved udskiftningen af kælderdækket.
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at kælderloftet og betondækket over loftet udgør en dækningsberettigende skade.

Marianne Højgaard Pedersen