790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.726:

xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække nogle anmeldte forhold ved den forsikrede ejendoms mure, vægge, gulve samt udskiftning af tæppe i stue.

Selskabet har afvist at dække nogen af de anmeldte forhold med henvisning til, at forholdene ikke var omfattet af skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 15.1.

Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og ifølge ejendomsmæglerannoncen gennemgribende renoveret i 2002. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/6 2002. I tilstandsrapporten er huset på side 3 anført som opført i 1927, og på side 4 er under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" anført:

> "En ældre, men nyrenoveret beboelsesejendom. Beboelsen fremstår i meget fin stand. Der kan være behov for enkelte forbedringer og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse."

I sin skadeanmeldelse til selskabet af 25/4 2005 har klageren bl.a. anført:

- at klinker i køkkenet er løse og ca. 6 er misfarvede langs bærende midtervæg
- klinker er knækket ved baggangsdør

- klinker er knækket i forgang
- klinker er knækket i badeværelse på 1. sal.

Det var herudover i anmeldelsen anført, at misfarvninger af klinkerne blev anmeldt til klagerens bygningsforsikringsselskab i januar 2003.

Dette selskab har i sin besigtigelsesrapport af 16/1 2003 herom anført:

> "Konklusion:
> Den konstaterede opfugtning stammer fra midterskillevæg der er ført hel ned til jordbund, og at det er hævertvirkning der er årsag til det konstaterede."

Selskabet afviste ved skrivelse af 13/6 2005 at dække de anmeldte skader med henvisning til, at skaderne var forventelige i en ejendom fra 1927, der var uden omfangsdræn.

Klageren indgav efter det oplyste herefter på ny skadeanmeldelse i marts 2006. På baggrund heraf foranledigede selskabet besigtigelse ved selskabets eksterne taksator den 15/3 2006.

Selskabet fandt det nødvendigt på ny at besigtige ejendommen, da taksatoren ikke havde kunnet vurdere årsagen til skaderne fuldt ud. Rapport blev udfærdiget 16/11 2006, hvoraf det bl.a. fremgik:

> "**1) Revnet granitgulv**
> Der kan ved besigtigelsen konstateres 2 revner i gulvet i gangen, gulvene er nylagte i 2002, er udført af beton med gulvvarme belagt med granitklinker, gulvet går igennem til alrum og køkken og slutter i bryggers. Der ses revner henover fundamentet i bryggers og der ses revner mellem køkken og bryggers. Der ses desuden hårfine revner midt i gulvet.
>
> **2) Opfugtning af granitgulv**
> Der kan ved besigtigelsen konstateres at ovenstående omtalte gulv ses at være opfugtet langs bærende hovedskillevæg. Gulvet ses at være opfugtet ca. 1/2 m ud i rummet. I stuen hvor gulvet er belagt med tæpper, ses tæpperne at løsne sig fra underlaget. Der kan konstateres fugt på betongulvet >50%. Fugten strækker sig langs hele den bærende skillevæg.
>
> **3) Revnede klinker 1. sal**
> Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er revnede gulvklinker på badeværelsets 1. sal. Revnerne ses langs væggen ca. 30 cm ud.
> Gulvet ses at være et trægulv, sandsynligvis belagt med krydsfiner eller lignende, hvorpå der er lagt samme type granit belægning som i stueetagen.
>
> **4) Revnede ydermure**

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at ydermure er revnede. Huset fremstår som nypudset og der kan ses revner på facaderne mod syd, øst og vest. Nord facade ses der ingen revner. Revnerne trækker sig typisk fra vinduerne og op. Der ses enkelte revner i sokkel.

5) Revnede indervægge
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at indervægge i badeværelse i stueetagen er revnede.

Badeværelset er nyrenoveret.
Væggen ses at være opbygget af gasbeton plader 400 x 600 mm, der er revner på horisontalt og vertikalt."

Der var ikke anmærkninger i tilstandsrapporten om nogen af de anmeldte forhold, og taksatoren har om de enkelte forhold i sin rapport af 16/11 2006 anført:

"**1) Revnet granitgulv**
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse af revnet granitgulv ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Det er min umiddelbare vurdering at der er tale om svingende temperatur og fugtforhold i betongulvet og i klinkerne, der gør at klinkerne og betongulv arbejder uens, hvilket kan medføre revnedannelse i klinkerne.
…
2) Opfugtning af granitgulv
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at opfugtning af granitgulv ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Det oprindelige gulv, har sandsynligvis været et opstrøet trægulv, opklodset på murpiller med ventilation.
Gulvet er nu udført som isoleret betondæk med gulvvarme og granitklinker.
Det er min vurdering at væggen der ses at være den oprindelige virker som en væge og suger grundfugt op, der ikke kan fordampe mere på grund af betonen til siderne på grund af isoleringsmaterialet, det er derfor min vurdering at fugten trækker ud i betonen og op i klinkerne og fordamper den vej.
…
3) Revnede klinker 1. sal
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnet granitgulv ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Det er min vurdering at underlaget [er] udført som en let konstruktion, og at det [er] årsag til revnerne i gulvet på 1. sal.
Denne form for konstruktion er meget sårbar, da der er anvendt et organisk fleksibelt plademateriale, som underlag for en uorganisk belægning, her ses som granitklinker.
Dette medfører at selv små bevægelser i underlaget vil få granitklinkerne til at knække.
…
4) Revnede ydermure
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnede ydermure ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Huset har gennemgået en voldsom renovering, og det kan ikke afvises at der pågår sætninger i ejendommen. Men det er almindeligt med sætninger i huse. …

Det er min umiddelbare vurdering at der er tale om ældre sætninger som arbejder og danner revnerne.
…

5) Revnede indervægge
Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen at revnede indervægge ikke afviger i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Væggen vurderes at være nybygget, og der kan være tale om anvendelse af opfugtede materialer ved opførelsen, hvilket ofte medfører revnedannelse når konstruktionen udtørres."

Ved skrivelse af 23/11 2006 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. I sin besvarelse undskyldte selskabet den lange sagsbehandlingstid. Om de enkelte forhold har selskabet bl.a. anført:

"Ad. Revnet granitgulv
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke kan anerkendes som værende dækningsberettiget, idet revnerne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1…

Ad. Opfugtning af klinkegulv
…
Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at årsagen til opfugtning af skillevæggen og klinkerne skyldes at der ikke er etableret en horisontal fugtspærre. Det er besigtigelseskonsulents vurdering, at opstigende grundfugt stiger op gennem skillevæggen og trækker ud i klinkerne for derefter at fordampe.
…
Ifølge besigtigelseskonsulenten ses der ikke at være krav til horisontal fugtspærre og det er ikke usædvanligt, at man ved renovering af ældre ejendomme ikke etablerer horisontal fugtspærre. Manglende fugtspærre afviger ikke væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
…
Ad. Revnede granitklinker 1. sal badeværelse
…
Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at årsagen til revnerne i gulvklinkerne formentlig skyldes eftergivenhed ved samlingerne af krydsfinerpladerne. Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at der erfaringsmæssigt kan opstå revner i klinker, hvor der er anvendt krydsfiner som undergulv, idet klinkerne er meget følsomme overfor bevægelser der kan opstå fra undergulvet. Ifølge besigtigelseskonsulenten er anvendelsen af vandfast krydsfiner som undergulve sædvanlig forekommende, og anvendes også som undergulv ved belægning af klinker.
…
Ud fra oplysningerne fra besigtigelseskonsulenten er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 …

Dansk Boligforsikring A/S kan medgive, at konstruktionen har visse uhensigtsmæssigheder, idet der erfaringsmæssigt kan opstå revner som følge af bevægelser i krydsfiner. Dette er imidlertid ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen eller byggeforskrifter, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1, der er citeret ovenfor, idet anvendelsen af krydsfiner som undergulv er sædvanlig forekommende.

Ad. Revner i ydermur

…

Det er almindeligt forekommende, at der i ældre ejendomme kan konstateres revner i ydermure. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der er tale om ældre stabile revner, der har slået igennem den nypudsede facade.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, henset til ovenstående, at det anmeldte forhold ikke lever op til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, der tidligere er citeret ovenfor.

…

Ad. Revnede indervægge

…

Det er efter vores vurdering almindeligt forekommende, at der kan opstå revner i indervægge, der som i Deres ejendom er opbygget af betonelementer. Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, henset til ovenstående, at det anmeldte forhold ikke lever op til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 …"

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i klage af 26/4 2007 nedlagt følgende påstand:

"Vi forventer at få medhold i at anmeldte skader er dækningsberettiget iht. den udvidede ejerskifteforsikring.
Vi forventer tilkendegivelse af, af forsikringsselskabet dækker enhver udbedring af fugtopstigning i indermur og gulve, samt reetablering af granitgulve i gang/køkken samt udskiftning af tæppe i stue. Derudover at alle revner i indervægge og ydervægge lukkes så yderligere skader undgås."

Til støtte for sin påstand har hun bl.a. anført:

"Vi overtager huset aug. 02. som total nyistandsat dvs. nyt betondæk/gulve i hele underetagen, alle vægge er ny-filsede både inde og ude. Der fremvises pletfri tilstandsrapport.
Vi anmelder første gang skaden i feb. 2003 til husforsikringen. På dette tidspunkt ses der misfarvninger af enkelte granitfliser i gang/køkken. Sagen lukkes, - vi accepterer de misfarvede klinker, efter at vi bliver forsikret om at det ikke vil blive værre.

Efter kort tid begynder flere granitfliser at misfarves (fugt) og dette fører senere til at klinkerne begynder at revne og løsnes. Vi finder luftende skimmelsvampe bag panellister på indervæg. Sagen tages igen op - men overføres med det samme til ejerskifteforsikringen apr. 05. Endvidere anmeldes inder/ydervægge revnede. Revnede klinker i badeværelse 1. sal.

Herefter afvises sagen 3 gange af Dansk Boligforsikring - med 3 forskellige begrundelser.
Før sidste afslag kontaktes vi telefonisk af forsikringsselskabet. Dette i sommeren 2006 med en tilkendegivelse af, at de dækker skaderne på baggrund af taksatorbesigtigelse fra T., - men at papirbehandlingen vil tage ca. 4 uger.

…

Herefter hører vi først fra Dansk Boligforsikring, da de igen i nov. 06 afviser alle anmeldte forhold."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 8/6 2007 fastholdt sin afgørelse og har til de enkelte forhold bl.a. anført:

"**Vedrørende revnet granitgulv**

…

Det er på baggrund af besigtigelsen selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet revnerne ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdig. Vi skal i den forbindelse henvise til selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1 …

…

Vedrørende opfugtning af granitgulv

…

Ifølge besigtigelseskonsulenten er der ikke krav til etablering af horisontal fugtspærre og det er ikke usædvanligt, at man ved renovering af ældre ejendomme ikke etablerer en sådan horisontal fugtspærre. Manglende fugtspærre afviger således ikke i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

…

Vedrørende revnede klinker på 1. salen

…

Henset til besigtigelseskonsulentens vurdering omkring anvendelsen af krydsfiner som undergulv samt det forhold, at der erfaringsmæssigt opstår revner i klinkebelægningen er det selskabets opfattelse, at dette ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand samt, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Der henvises i den forbindelse til selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1 …

…

Vedrørende revnede ydermure

…

Huset har gennemgået en gennemgribende renovering og det kan ikke afvises, at der pågår sætninger i ejendommen, men det er almindeligt med sætninger i huse. Huset er nypudset og dermed er alle gamle sætninger gemt væk og alle nye sætninger fremgår derfor tydeligt. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der er tal om ældre stabile sætninger, der har slået igennem den nypudsede facade.

Det er almindeligt forekommende, at der i ældre ejendomme kan konstateres revner i ydermure, hvorfor det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt - dette henset til, at det er almindeligt forekommende, at der findes revner i ydermure på ejendomme fra 1917. Vi henviser til selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1 …

Vedrørende revnede indervægge

...

Væggen er ifølge besigtigelseskonsulenten nybygget. Det er ud fra besigtigelsen ikke muligt med sikkerhed at fastlægge årsagen til revnerne. Der kan dog være tale om opfugtede materialer ved opførelsen, hvilket ofte medfører revnedannelser når konstruktionen udtørres.

Det er dog besigtigelseskonsulentens vurdering, at de konstaterede revner ikke har konstruktiv betydning for ejendommen, samt at revnerne alene er af kosmetisk karakter. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 2. pind, som anført ovenfor. Revnerne kan ifølge besigtigelseskonsulenten udbedres ved udkradsning af fugerne samt udfugning af fuger med en egnet reparationsmørtel i korrekt styrkeforhold og kan ifølge konsulenten udbedres for ca. 1.500 kr. eksklusiv moms.

Det er på baggrund af besigtigelsen selskabets opfattelse, at det er almindeligt forekommende, at der kan opstå revner i indervægge når væggene som i Klagers ejendom er opbygget af betonelementer. Det er på den baggrund vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Selskabet henviser til selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1 …"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
4. Undtagelser fra dækning
- 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 nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå

…
15. Udvidet dækning
…
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse for, hvad der kan forventes at være foretaget for at sikre mod skader som de anmeldte, når huset i tilstandsrapporten er anført som nyrenoveret. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen