802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.358:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader på betonklaplaget under gulvet i stueetagen og for rådskade i bjælker i etageadskillelsen mellem stuen og første sal.

Klagerne har oplyst, at de i forbindelse med en større renovering af ejendommen konstaterede, at betonklaplaget under gulvet var sunket 15 - 20 cm, og at der yderligere var et hulrum på ca. 15 cm under klaplaget. Klagerne har endvidere anført, at et gammelt afløb fra et køkken på første sal til en udvendig faldstamme var utæt, hvilket havde medført, at en bærende vandret bjælke og en bærende lodret bjælke var rådskadet.

Da klagerne havde engageret håndværkere, havde de ikke tid til at afvente selskabets besigtigelse - idet de fandt ventetiden for langvarig - og foretog derfor udbedring af skaderne. Det fremgår, at klagerne anmeldte skaderne ved anmeldelser af 26/6 og 12/7 2006, og at selskabet foretog besigtigelse den 17/7 2006.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende betonklaplaget med henvisning til, at selskabet ikke finder, at klagerne har sandsynliggjort, at der har været tale

om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår råd i bjælker har selskabet afvist denne skade under henvisning til, at der i forsikringen var indført følgende klausul: "Særlig undtagelse: Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt er undtaget ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i år 1900, og at klagerne overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2005.

Selskabet har ved skrivelse af 4/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Ejendommen er fra 1900 og, ifølge klagers oplysninger og billeder, udført med betonklaplag på jord hvorpå der er oplagt trægulv. På det af klager fremviste billede, kan der konstateres sammensunket jord under betonlaget.
>
> Ved besigtigelsen var alt eksisterende gulv optaget og bortkørt. I hele stueetagen var der støbt nyt betongulv. Det var derfor ikke muligt for besigtigelseskonsulenten at vurdere, om det sammensunkne jordlag var generelt for hele betonlaget og om det i givet fald havde konstruktionsmæssig betydning.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har på den baggrund afvist at dække forholdet idet det ikke har været muligt at konstatere, om der på ejendommen forelå et forhold der er omfattet af skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:
> …
> Det kunne ikke konstateres om betonklaplaget var af en nævneværdigt dårligere stand end hvad der kan forventes af en ejendom fra 1900. Det var heller ikke muligt at fastslå et eventuelt problems omfang.
>
> Det er på den baggrund Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet vedrørende betonklaplaget ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det ikke var muligt at konstatere en skade.
>
> For så vidt angår nedbrudt bjælke i etageadskillelsen, oplyser besigtigelseskonsulenten, at han ved besigtigelsen fik forevist 2 træstumper. Disse skulle, efter klagers oplysninger, stamme fra den nedbrudte bjælke. De fremlagte træstumper var alvorligt nedbrudte af råd og svamp. Klager fremlægger billeder af bjælken. Disse er vedlagt som bilag …
>
> Det var ikke muligt for besigtigelseskonsulenten at konstatere hvad der kunne være årsag til det konstaterede nedbrud i bjælken, da der ved besigtigelsen var gang i omfattende renoveringsarbejde. Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at der formentlig har været tale om en ældre utæthed ved taget eller eventuelt en utæt afløbsinstallation.
>
> Det fremgår af tilstandsrapporten:
>
> For så vidt angår lofter og vandinstallationer.
>
> *Bygn.:* *Karakter:* *Registrering og note:*

A	*Beboelse*		
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	*K1*	*Der ses stedvis fugtskjolder/misfarvninger på loftbeklædningen.*
	10. VVS-installationer		
	10.1 Vandinstallationer	*K3*	*Vandinstallation er interimistisk med risiko for utæthed og skade.*

For så vidt angår taget:

Bygn.:		*Karakter:*	*Registreringer og note:*
A	*Beboelse*		
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K3*	*Flere tagsten mangler.*
		K3	*Rygnings- og gratmørtel er revnet og faldet ud.*
		K3	*Tagbelægning har revnede og afskallede teglsten.* *Note: Der skal regnes med, at taget har opbrugt sin levetid.*
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K2*	*Skotrende er af ældre dato og med nedslidning, set fra terræn.* *Note: Det anbefales at holde skotrender under skærpet observation.* *Begrænset restlevetid.*
	8.6 Tagrender/tagnedløb	*K3*	*Der er utætheder i flere tagnedløbsrør.* *Note: Et fugtigt miljø er med risiko for følgeskader.*
	8.10 Undertage/understrygningen	*K3*	*Overstrygning er faldet ned.* *Note: Det er vigtigt, at tagflader er tætte mod slagregn og fygesne, og understrygning skal derfor være vedligeholdt.*

På baggrund af blandt andet disse bemærkninger, blev der ved tegnelsen af ejerskiftepolicen taget forbehold for svampe- og rådskader som følge af fugt.

Det var ikke ved besigtigelsen muligt at konstatere om rådangrebet i bjælken skyldtes et eller flere af de forhold der var anmærket i tilstandsrapporten.

Der henvises her til forsikringsbetingelsernes punkt 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.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet det ikke har kunnet verificeres, at der på bjælken har været en skade der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikringspolice.

Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. og samtidig til policens forside:

Særlig undtagelse: Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt, er undtaget ejerskifteforsikringen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet vedrørende råd i etagebjælke ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke har kunnet konstateres skade på ejendommen. Samtidig er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at råd som følge af fugt er undtaget forsikringsdækningen og at det antageligt er det, der er tilfældet her."

Af besigtigelsesrapport af 19/7 2006 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af ejendom
Ejendommen er en ældre villa (dobbelthus) fra 1900 med et bebygget areal på 79 m2 og udnyttet tagetage så boligarealet er 151 m2. Det er anført i tilstandsrapporten, at ejendommen er væsentligt ombygget i 2003, men dette kan ikke verificeres ved besigtigelsen, idet ejendommen ses at være under totalrenovering.

Ejendommens gulvkonstruktion er i tilstandsrapporten oplyst som værende opstrøet gulv og gulv mod jord, samt klinkegulv på beton. Som gulvbelægning er oplyst at der er væg til væg tæppe.

Besigtigelse

Punkt 1: Gulvkonstruktion

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at alt eksisterende gulv allerede er optaget og bortkørt. Det var derfor ikke muligt at verificere skader eller andre forhold omkring denne bygningsdel. Det ses at det er støbt nyt betongulv i hele stueetagen.

Håndværkerne oplyser, at alt eksisterende gulv er bortkørt.

B.S. fra … oplyser telefonisk fredag den 14.juli, at eksisterende gulvkonstruktion gyngede voldsomt, men dette er ikke muligt at verificere, da eksisterende gulv er optaget.

B.S. har i mail fremsendt billeder taget i forbindelse med optagning af gulvet. Det ses på billederne, at der er støbt et betonklaplag på jord, hvorpå der er oplagt trægulv. Det ses på et billede, at jord er sammensunket under betonlaget, men det er ikke muligt at vurdere om det er generelt og om det har konstruktionsmæssig betydning ud fra disse billeder.

Punkt 2: Nedbrud i bjælke

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er udskiftet en træbjælke i etageadskillelsen mellem stueetage og udnyttet tagetage. Bjælkens længde er vanskelig at opmåle præcist pga loft og gulv, men skønnes at være omkring 2-3 meter.

Ved besigtigelsen fremviser håndværkerne 2 stk. træstumper, hvori der kan konstateres væsentlig nedbrydning. De oplyser at disse dele er fra tidligere bjælke i etageadskillelsen.

B.S. har på mail fremsendt billeder af bjælken. Det ses på flere billeder, at bjælken er med nedbrud. Det ses at bjælken er placeret i linie med bærende skillevæg. Det må dog vurderes ud fra billederne at nedbrud i denne bjælke vil medføre nærliggende risiko for sætninger i trægulvet på den udnyttede tagetage.

Årsagen til et sådant nedbrud kan ikke vurderes, da udskiftning allerede er foretaget. Men tidligere utætheder i tag kunne være en mulighed, ligesom at der måske tidligere har været placeret et badeværelse over den del af etageadskillelsen."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 7/2 2007 bl.a. bemærket:

"**Jeg skal bede Dem genoverveje afslaget på dækning af de anmeldte skader.**

Det fremgår af det modtagne materiale, at forsikringstager har anmeldt skaderne overfor Dem den 23. juni og 12. juli 2006.

Efterfølgende anmeldelse kunne ejendommen først blive besigtiget af selskabets taksator den 17. juli 2006 - uagtet mine klienter havde håndværkere til at gennemrenovere ejendommen på daværende tidspunkt.
…
Overordnet gøres det gældende, at skaderne ikke er undtaget fra dækning over ejerskifteforsikringen, idet der for så vidt angår gulvet ikke kan være tvivl om, at betonlagets tilstand var dårligere end forventet. Dette er til fulde dokumenteret ved de optagne fotos samt forklaringerne fra de i ejendommen værende håndværkere og telefoniske oplysninger meddelt af B.S. …

Der ses da heller ikke af taksatorrapporten, at være sået tvivl om disse oplysninger - men verificering heraf i 'gængs forstand' ved kontrol af de beskrevne forhold har ikke kunnet finde sted - idet skaderne på besigtigelsestidspunktet var udbedret.

For så vidt angår Deres bemærkninger om den økonomiske byrde forbundet med udførelsen af dette arbejde, stiller jeg mig helt uforstående. Der kan vel næppe være tvivl om, at udskiftning af beton-/klaplaget har fordyret mine klienters projekt ganske betydeligt og dermed har betydet et egentligt økonomisk tab for mine klienter.

Der ses ikke i tilstandsrapporten at være angivet bemærkninger om gulvets stand, som kan undtage fra forsikringsdækning af det konstaterede forhold. …

For så vidt angår den anmeldte skade på bjælke i etageadskillelsen, stiller jeg mig noget uforstående overfor selskabets bemærkninger.

Der er intet i taksatorrapporten, som tilsiger, at dette forhold ikke skal anerkendes - og samtidig intet, som taler imod en hurtig udbedring for ikke at risikere skader på øvrige bygningsbestanddele - tværtimod, jf. side 4, 1. afsnit.

Videre fremgår af taksatorrapporten, at de øvrige bærende bjælker er af god stand, hvorfor der ikke foretages aldersnedskrivning på bjælken.

Under disse omstændigheder ses der ikke at være grundlag for at afvise dækning af anmeldte skader - uanset det mere generelle forbehold i policen."

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."

Nævnet udtaler:

Ad sunket betonklaplag:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne på det foreliggende grundlag - hvor de bl.a. havde udlagt nyt betonklaplag forud for selskabets besigtigelse - ikke har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold ved betonklaplaget opfylder betingelserne for at kunne anses som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandlingstid.

Ad råd i bærende bjælker:

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist skaden med henvisning til klausulen i ejerskifteforsikringen om råd- og svampeskader.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand