806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.404:

xxxx xx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 hos Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist diverse anmeldte skader vedrørende den forsikrede ejendom.

De anmeldte forhold vedrører:

- revnedannelser i ydervægge og sokkel,
- skæve gulve og
- lunke i tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at selskabet finder, at forholdene ikke er skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1943, og at klagerne overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/2 2003.

I forbindelse med udfærdigelse af ny tilstandsrapport til brug for videresalg af ejendommen opdagede klagerne i august 2007 nærværende forhold og indgav skadeanmeldelse vedlagt følgebrev fra deres advokat. I følgebrevet er anført:

> "Mine klienter har endnu ikke kunnet fastslå skade i fuldt omfang, men har anmodet en tømrer og en ingeniør om at vurdere skaden og fremkomme med tilbud på renovering. Dette vil

blive fremsendt, straks det er modtaget. Skaden har vist sig ved, at der er opstået store sætningsrevner på husets ydermure. Det er endnu ikke fastslået, hvorvidt skaderne er opstået på grund af problemer med fundamentet, eller om der er tale om skader der alene berører det pudslag, der er på huset. Dette vil blive forsøgt afklaret af tømreren og ingeniøren.

Yderligere er der omfattende skader på taget. Ikke alene på den del af taget, der er omtalt i tilstandsrapporten, men tillige taget på hovedhuset. Omfanget og udbedringsomkostningerne vil blive vurderet af tømreren."

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er funktionel og vil med omhyggelig vedligeholdelse bevare sin bygningsværdi. Ejendommen er i sælgers ejertid gennemgribende istandsat indvendigt, herunder isolering af ydervægge, tag mv. Husets ydre er ikke istandsat og en renovering må påregnes inden for en årrække.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K0		Mindre skader/revner
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		Skader, ikke plan
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Udvendige vægoverflader har revner, hvor elementerne støder sammen.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.3 Andet: gulve	K0		Gulve er ikke 100 % i plan, trægulve knirker.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.2 Tagfald	K1		Plader ligger til dels med mindre fald end foreskrevet fra producent.
	8.8 Spær og lægter	K1		Tagkonstruktion hænger over værelse, samt spær hænger.

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Revnerne er ikke kritiske, skyldes til dels svind / udtørring af plader, og til dels at træhuset arbejder. Revner vil muligvis vise sig igen efter en overfladebehandling. Overfladebehandling er udført med plastmaling, må påregnes aftaget før ny behandling."

En taksator fra selskabet besigtigede den 28/11 2007 ejendommen og har i rapport dateret den 4/12 2007 anført:

"**Ejendommen**
FT overtog ejendommen i 2003, men anmelder skaderne nu, da de ifølge FT først er opstået nu. FT oplyser, at ejendommen har været beboet af datter og barnebarn til dato.

Skadeanmeldelsen omhandler Litra A, beboelse.

Ejendommen er opført i 1943 med et bebygget areal på 69 m² og 6 m² kælder. 1 plans villa. Ejendommen er opført på betonfundamenter (randfundamenter) og hvor der ikke er kælder, er gulve støbte betongulve eller opstrøede træ gulve. Væg tæpper i værelser.

Ydermure er opført i træskelet med pudsede letbetonblokke i formur og lette plader i bagmur. Tagkonstruktionen er sandsynligvis gitterspær med taghældning omkring 15-25 grader og tagbelægning bølge eternit tagplader.

Besigtigelse
Der kan ved besigtigelsen generelt konstateres revnedannelser i ejendommens ydermure. Flere af revnerne er større med forskydninger, mens andre er mere hårfine.

I sokkel ses generelt revnedannelser. Ved besigtigelsen kan tælles 45 revner samlet i sokkel jævnt fordelt rundt. Revnerne er alle uden forskydninger og har ikke sammenhæng med revnerne i ydermurene generelt.

Indvendigt kan der konstateres fald og ujævnheder på gulve i stue, køkken og værelser. Det kan med vaterpas måles, at skævhederne på gulvene ikke er ensartede og ikke er entydigt med fald mod ydermure - nærmest tilfældige skævheder og fald.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres en eneste revne i bagmure (lette plader). På sidebygningen ses en større lunke i tagkonstruktionen.

Konklusion
Med baggrund i det konstaterede skadesbillede og med baggrund i de konstruktionsoplysninger som haves, må det konkluderes, at revnedannelserne i sokkel og ydermure mest sandsynligt ikke skyldes sætninger eller fundamentsbrud som følge af f.eks. en merbelastning ved skalmuring med letbetonblokke, men i stedet sandsynligvis skyldes bevægelser i det oprindelige træskelet, hvilket giver de voldsomme revnedannelser i ydermure og sålbænke.

Ovenstående også med baggrund i at betonfundamenter sædvanligvis (sædvanlige støbninger) har en styrke, der vil kunne optage den forøgede linielast som følge af denne skalmuring. Og at der ikke kan konstateres revnedannelser i bagmure.

Det kan antydes at der har været/er fugtproblemer i ydermurene, idet at der ses større afskalninger af maling på facaderne. Fugtophobninger i facaderne pga malerbehandling med plastic maling kan også medføre spændinger i letbetonblokkene.

Det er sædvanligt at der opstår revnedannelser i formure, som er skalmuret på oprindelige træhuse.

Det er dog sandsynligt at store temperatursvingninger i bygningen (der jo har stået periodevis tom) kan have forværret revnerne som følge af længdeudvidelser i træet.

Det er min konklusion, at lunken i tagkonstruktionen på sidebygningen ikke har årsagssammenhæng med de revnedannelser, der ses i ydermuren. Lunken skyldes formentlig nedbrudte spærfag på sidebygningen. Men det vil kræve destruktive indgreb at konstatere hvad årsagen præcis er.

Lunken medfører skønsmæssigt ikke utæt tag, men tagbelægningen er oplagt med for lille taghældning, hvilket giver nærliggende risiko for vandindtrængning mellem tagplader. Det ses at disse forhold er anmærket af BS i tilstandsrapporten.

Det er min konklusion, at de skæve og ujævne gulve ikke har årsagssammenhæng med revnerne i ydermurene, da de konstaterede skævheder ikke er entydigt mod ydermure. Forholdet skønnes at have sammenhæng med udførelse, fugt og svingende temperaturer, samt nedslid. Det er min vurdering at disse skævheder er af ældre dato."

Ved skrivelse af 5/12 2007 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning af de anmeldte forhold.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 12/2 2008 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af de anmeldte forhold. Til støtte herfor anfører advokaten:

"Som begrundelse for klagen anføres følgende:

Ad revnedannelser i ydervægge og sokkel samt skæve gulve.

Mine klienter er helt uforstående over for selskabets afvisning af dækning, idet taksator H.T. netop anfører, at der er voldsomme revnedannelser flere steder og skævheder i ejendommen.

Det afvises som anført i selskabets brev, at ejendommen har stået tom periodevis. Mine klienter har udlejet ejendommen siden erhvervelsen, hvilket kan dokumenteres om nødvendigt. Huset har kun stået tomt siden august 2007, hvor lejeren fraflyttede.

I tilstandsrapporten er revner i sokkel og fundament kun anført som en KO', der vedrører kosmetiske skader. Vedrørende skader på kælder m.m. og yder- og indervægge er der tale om K1' hvor det supplerende er oplyst, at der er skader på hvidtede overflader og at udvendige væg overflader har revner, der hvor elementerne støder sammen. I noten er det anført, at revnerne ikke er kritiske. En K1'er kendetegnet ved at være en mindre alvorlig skade.

Det gøres gældende, at dette er en klar fejlagtig beskrivelse af forholdene, idet det efterfølgende har vist sig, at der var tale om meget alvorlige revnedannelser.

Jeg henviser i den forbindelse til vedlagte kopi af

1. mail af 3. september 2007 fra D. Fundering. Firmaet var af mine klienter anmodet om at komme med tilbud på fundering på grund af de konstaterede skader men var af den opfattelse, at sætningsskaderne var så alvorlige, at en egentlig ekstrafundering ikke kunne lade sig gøre,

2. tilstandsrapport af 21. februar 2007 udfærdiget af M.T.F., hvoraf fremgår, at ejendommen er i så dårlig stand, at der ikke kan udfærdiges tilstandsrapport.

Det gøres gældende at det har formodningen imod sig, at ejendommen alene på grund af manglende vedligeholdelse skulle kunne udvikle så voldsomme skader fra februar 2003 til august 2007.

Ad lunke i tagkonstruktion.

Mine klienter har fra en byggesagkyndig fået oplyst, at det forhold at taget 'hænger' og at tagkonstruktionen er skæv, kan være medvirkende årsag til revnedannelser. Derfor må det afvises som oplyst af taksator, at der ikke kan konstateres skader i tagkonstruktionen. I tilstandsrapporten er forholdet anført som en K1, hvilket må anses for at være en klar forkert beskrivelse. Der er netop tale om skader som indebærer risiko for yderligere skader.

Begge forhold er derfor klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og skaderne bør derfor dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsvilkårene pkt. 3.1, da der er tale om aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader og jf. pkt. 4.1 vedrørende forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Mine klienter har på baggrund af de forkert beskrevne forhold ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Af den i klageskrivelse omtalte mail af 3/9 2007 fra D. Fundering fremgår:

"Jeg takker for dit forsøg på at indhente geotekniske oplysninger på grunden/området.

Vi har talt lidt om denne sag, og må desværre meddele at vi har vurderet at det vil være meget svært at udføre en funderingsentreprise."

Selskabet har i svarskrivelse af 14/3 2008 anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Indledende skal det bemærkes, at der efterfølgende er udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen. Den af klager fremsendte tilstandsrapport hvoraf det fremgår, at en sådan ikke kan udarbejdes, har derfor ingen relevans. Hvorfor den beskikkede bygningssagkyndige ikke har ønsket at lave tilstandsrapport på ejendommen vides ikke, men det er faktuelt, at der kan udarbejdes tilstandsrapport på den.

For så vidt angår de anmeldte sætningsrevner, er det Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at der alene er tale om sædvanlige revner i et ældre hus med træskelet. Ved besigtigelsen kunne der alene konstateres hårfine revner i selve soklen, mens de større revner var at finde oppe i selve muren. I de allerfleste tilfælde var der ikke sammenhæng mellem revnen i soklen og revnerne i selve muren. Dette viser, at der ikke er tale om sætningsrevner, da sætningsrevner altid udspringer fra jordniveau og derfor vil være mest markerede jo længere mod jordoverfladen man kommer.

Der skal bemærkes, at der ikke er udført en geoteknisk undersøgelse på grunden eller andre undersøgelser der kan sandsynliggøre, at der er tale om sætningsrevner som anført af klager.

Ejendommen er et mindre hus fra 1943 der er opført med træskelet. På træskelettet er der påsat pudsede letbetonblokke i formur og lette plader i bagmur. Dette var en sædvanlig konstruktion, der var billigere og nemmere at opføre end et murstenshus. Et hus med træskelet er billigere at bygge, men har også den ulempe, at træ er et meget levende materiale. Et træhus vil derfor altid bevæge sig væsentlig mere end et muret hus, da det er påvirkeligt overfor temperaturudsving og vindpåvirkning.

Ved besigtigelsen blev der alene konstateret revner i formuren og ingen i bagmuren. Det fremgår af tilstandsrapporten der blev udarbejdet i februar 2003, at *'husets ydre er ikke istandsat og en renovering må påregnes inden for en årrække'* - tilstandsrapportens side 4 under Generelle kommentarer.
…
Klager anmelder revnerne i murene 4½ år senere. I denne periode er de ovenfor nævnte revner naturligvis blevet større og der er flere af dem. Årsagen er dog den samme - bevægelser i trækonstruktionen.

Der kunne også ved besigtigelsen konstateres områder hvor malingen var faldet af. Som nævnt i tilstandsrapporten er huset malet med plastmaling og der kan forventes, at der skal afholdes udgifter til en renovering af facaderne indenfor en årrække. Da facaderne ikke er blevet behandlet i de 4½ år der gik mellem klagers overtagelse af ejendommen og anmeldelsestidspunktet, er det derfor naturligt, at facaderne nu trænger til en afrensning af plastikmalingen og en ny overfladebehandling. En sådan almindelig vedligeholdelsesopgave er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der henvises her til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 samt punkt 4:
…
Revnerne i facaden er omtalt i tilstandsrapporten. Det faktum, at de i den mellemliggende periode har udviklet sig grundet manglende udbedring, medfører ikke, at forholdet nu er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der henvises her til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser fra dækning:
…
For så vidt angår skaden på taget, har denne ingen sammenhæng med revnerne i facaden, sådan som klager har anført.

Der kan konstateres en lunke i sidebygningen tag, hvilket også fremgår at tilstandsrapporten på ejendommen. Lunken skyldes muligvis et nedbrudt spær eller en sædvanlig nedbøjning i trækonstruktionen i taget - det var ikke ved besigtigelsen muligt at konstatere hvorfor lunken er der, men den var tydeligvis også til stede ved overtagelsen, idet den fremgår af tilstandsrapporten samt kan ses på billedet i den oprindelige salgsopstilling.
…
Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen idet man kan tage udgifterne til reparation/udskiftning med i betragtningerne inden købsaftale underskrives. Lunken er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1, hvilket efter selskabets opfattelse ikke er klart forkert. En tilstandsrapport vil altid til en vis grad være præget af den beskikkede bygningssagkyndiges subjektive skøn. Man vil derfor til tider opleve, at to beskikkede bygningssagkyndige vurderer det samme forhold forskelligt. Dette medfører ikke, at den ene vurdering nødvendigvis er forkert. Derfor er der også i forsikringsbetingelser-

ne indbygget en vis 'elasticitet', således at kun forhold der er klart forkert beskrevet er omfattet.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at lunken ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den har ikke givet skader på ejendommen og der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko herfor - forholdet skal derfor anmærkes med karakteren K1 eller K2.

Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4 …

Lunken på taget har, som nævnt, ingen sammenhæng med revnerne i ydermurene. Både lunken og revnerne (dog i mindre omfang) var også tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, og den beskikkede bygningssagkyndige så heller ikke på det tidspunkt nogen sammenhæng mellem de to.

Lunken på taget ses ikke at have givet nogen skade på ejendommen. Ej heller vurderes det, at der er nærliggende risiko for skade som følge af den. Risikovurderingen skal også ses i sammenhæng med, at taget på nuværende tidspunkt er 65 år gammelt.

Der er derfor ikke tale om en skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:
…
For så vidt angår de skæve gulve, kunne det ved besigtigelsen konstateres, at disse skævheder ikke har årsagssammenhæng med revnerne i ydermurene. Gulvene hælder i forskellige retninger og har således ikke entydigt fald mod ydermure, hvilket ville være tilfældet, hvis der var tale om sætningsrevner.

De skæve/ujævne gulve vurderes i stedet at skyldes selve udførelsen af gulvene, fugtpåvirkning og svingende temperaturer samt nedslid. Dette er helt sædvanlige skader på et ældre gulv og disse ujævnheder vurderes da også at være af ældre dato.

Gulvene er formentlig de oprindelige og således 65 år gamle. Trægulve af denne alder vil ofte have ujævnheder som følge af nedslidning. Dertil kommer naturligvis både kvaliteten af gulvbrædderne og den håndværksmæssige dygtighed de er lagt med. I et gulv af denne dato, der måske er lagt en smule sjusket, vil der opstå tydeligere ujævnheder som følge af slid og fugt-/temperaturpåvirkninger end i dyrere gulve der er lagt med en høj faglig standard.

Gulvenes stand afviger ikke nævneværdigt fra andre ældre gulve og skal derfor ikke dækkes under ejerskifteforsikringens punkt 3.1 - som citeret ovenfor.

Derudover er ujævnhederne i gulvene anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K0 - *Gulve er ikke 100% i plan, trægulve knirker.*

Dette er ikke en klart forkert beskrivelse af forholdet og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 4, som citeret ovenfor.

3. Konklusion:
Samlet set kan det konkluderes, at de anmeldte forhold skal ses separat. Der er ikke tale om sætningsskader på ejendommen, men mindre, helt almindelige forhold ved en dårligt vedligeholdt ejendom fra 1943.

Det skal også bemærkes, at alle de anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten, der blev udarbejdet for 5 år siden.

Revnerne i ydermurene skyldes manglende vedligehold og opstår grundet ejendommens konstruktion med træskelet. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække denne type forhold.

Lunken i taget er også omtalt i tilstandsrapporten og var visuelt synlig for klager på overtagelsestidspunktet. Lunken har ikke givet skade på taget og der er heller ikke nærliggende risiko for at det sker.

Trægulvene er ujævne på ejendommen, men også dette er anmærket i tilstandsrapporten. Der er tale om ældre gulve og der kan ikke konstateres skade på dem.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 rapporten. 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 udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at revnedannelserne i ydervæggene og soklerne er skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at gulvet ikke er 100 % plant, og dette forhold har fået karakteren K0. Tilsvarende fremgår det af tilstandsrapporten, at tagkonstruktionen hæn-

ger over et værelse, samt at spærene hænger. Dette forhold har fået karakteren K1. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at disse forhold ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, når der tillige henset til bygningen opførelsesår.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand