852/10

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 77.299:

xxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække to anmeldte forhold vedrørende henholdsvis en nedgravet uafblændet olietank i haven og manglende dræn/fugtisolering rundt om en del af kælderen. Endvidere klages der over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende råd i bærende bjælker i etageadskillelsen mellem kælder og stue.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende olietanken med henvisning til, at forhold uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde. Med samme begrundelse har selskabet afvist at dække etablering af dræn, og for så vidt angår den manglende fugtisolering henviser selskabet til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endelig har selskabet afvist at udbetale yderligere erstatning for råd i bærende bjælker. Sidstnævnte begrundes med, at klageren ikke har sandsynliggjort, at han har krav på erstatning ud over, hvad selskabet har anerkendt.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1926, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2005. Kontantprisen udgjorde 3,8 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/9 2005.

Sagen er indbragt for nævnet den 18/11 2009.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende.

1. Olietank i haven

Af klagerens skadeanmeldelse af 12/7 2009 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår opdagede De skaden (dato): 7. juli 2009

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Check af olietank

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
Nedgravet olietank der ikke længere er i brug er ikke afblændet og sløjfet iht. gældende regler.
…
Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatningsansvar

- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):
Nej, men er nævnt i ejendomsoplysninger fra … Kommune.

- Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden:(hvis ja - hvorfor/hvordan):
Ja. Tidligere ejer har registreret at olietank er afblændet og sløjfet ved afmeldeskema til … Kommune. "

Af kommunalt tilsynsnotat dateret 16/7 2009 fremgår:

"Tilsynet dags dato er foretaget som opfølgning på korrespondance omkring olietank på ...

Nuværende grundejer [klager], har opdaget at olietanken i hans have ikke er bundsuget eller afblændet, som det ellers fremgik, da han overtog huset i 2005.

Vi kunne ved besøget konstatere at olietankens påfyldningsstuds stod intakt med skruelåg og tanken var således tilgængelig for påfyldning. Udluftningsrørene var ligeledes ikke afmonteret. Grundejer stak en stok ned i tanken for at tjekke for restindhold. Der var et indhold på 810 cm af noget, der synligt mindede om vand med lidt olie i.

Efter vores vurdering er olietanken blevet bundsuget, men der vil ofte være et lille restindhold af olie og vand. Vi vurderer dog ikke at tanken er blevet afblændet i henhold til forskrifterne."

Selskabets besigtigelseskonsulent har på baggrund af besigtigelse foretaget den 28/8 2009 udfærdiget rapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Nedgravet olietank, som skulle være afblændet og sløjfet, men det er den ikke. Da de graver ned, finder de den, og den er ikke lukket i toppen, og der står stadigvæk olie i den. Han har haft kommunen ude og se på den, og der er vedlagt et bilag derfra. Det er en 2500 liters

olietank. Men jeg ved ikke, om der er et krav om, at den skal fyldes op. Den ligger ude på grunden ude midt i haven, så spørgsmålet er, om den overhovedet er dækket."

Af selskabets skrivelse af 30/9 2009 til klageren fremgår bl.a.:

"1) Olietank
Dansk Boligforsikring A/S kan desværre ikke anerkende dette forhold som en dækningsberettiget skade.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningerne.
…
En udendørs nedgravet olietank er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, og selskabet kan derfor ikke udbetale erstatning for olietanken."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de udgifter, som er forbundet med at afblænde og sløjfe olietanken i henhold til gældende regler.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har afvist forholdet fordi, det er et forhold udenfor bygningerne, som ikke er omfattet af forsikringen. Denne afgørelse fastholdes.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Forhold udenfor bygningerne er omfattet af huseftersynsordningen, og er heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Ankenævnet har i mange sager givet forsikringsselskaberne medhold i, at forhold udenfor bygningerne, f.eks. omfangsdræn, septiktanke og terrænregulering ikke er omfattet af forsikringen. Vestre Landsret har i starten af året 2009 anerkendt denne praksis i U.2009.1071V, der vedlægges til orientering.

I forbindelse med klagen i Nævnet har jeg taget telefonisk kontakt til H.F., der er sagsbehandler Teknik- og Miljøudvalget og afsender af brevet af 16. juli 2009. Hun bekræfter, at tanken af den tidligere ejer (som boede i ejendommen i 75 år ! - se sælgeroplysningerne) blev anmeldt afproppet og sløjfet i 1993. Hun vurderer, som det fremgår af brevet, at tanken er blevet bundsuget. Den væske, der står i tanken, er olierester blandet med vand (kondens). Hun er ikke klar over, om der tilbage i 93 blev udsendt vejledninger til husejere, om hvordan afblændingen skulle ske, sådan som man gør i dag.

Hun oplyser, at der ikke er krav til hvordan man specifikt skal afproppe påfyldningsstudsen. Nogen gør det ved at spænde noget jern på, de fleste ved bare at give den et 'låg' af cement. Man må gerne gøre det selv. Det afgørende er, at der bliver lukket for røret, så det ikke er muligt at fylde olie på tanken igen.

Der er ingen krav om, at tanken skal fyldes op, f.eks. med sand.

I brevet er oplyst, at også udluftningsrørene mangler afmontering. Ved forespørgsel var hun ikke helt sikker på, hvad udluftningsrørene var. Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at det man kan se på billedet ikke er udluftningsrøret men frem- og returrør. Der er efter konsulentens opfattelse ikke krav om afblænding af disse, da de ikke kan forårsage skade (f.eks. påfyldes).

Til orientering kan det oplyses, at en afblænding af tanken, hvor husejeren gør det selv, næppe vil koste mere end nogle få hundrede kroner. Hvis man ikke ønsker at gøre det selv, kan det måske koste maksimalt 6-800 kr.

Der er ingen skader anmeldt på den forsikrede bygning, der skulle have sammenhæng med olietanken."

I forlængelse af ovenstående har selskabet den 15/12 2009 fremsendt udskrift af e-mail fra kommunen, hvoraf det fremgår, at kommunen bekræfter, at der er tale om "frem og tilbage"-rør og ikke udluftningsrør.

2. Råd i bærende bjælker

Af klagerens skadeanmeldelse af 12/7 2009 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

- Hvornår opdagede De skaden (dato): 9. juli - 2009

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Ved nedbrydning af kælder loft

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
2 stk. bærende bjælker mellem kælderloft og gulv i stue etage er angrebet af råd. Det bevirker stærk svækkelse af gulv/loft konstruktion.

…

Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatnings ansvar

- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):
Nej.

- Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden:(hvis ja - hvorfor/hvordan):
Der er etableret yder˙trappe i træ., hvor fundament er renoveret. Mellem trappe og fundament er der fugtindtrængen. "

Selskabets besigtigelseskonsulent har på baggrund af besigtigelse foretaget den 28/8 2009 udfærdiget rapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Råd i bærende bjælke i kældergulv og stue. Det er etageadskillelsen, og det er typisk et sted, der er råd i to bjælke ender. Det er nogle 7" x 7" bjælker, der ligger der, og det er lige akkurat der, hvor de render ud til terrassedøren, så der er ikke noget mærkeligt i, at de er rådnet i enden og væk. Da alt loftet og det hele er pillet ned, fordi der skal laves nye lofter, så skal vi have lasker på de to bjælker, og vi har noget, der hedder en størrelsesorden af kr. 1000,- for at lave det. Så det er under selvrisikoen, og han vil selv vælge at lave det. Så der er ikke så meget hokus pokus i det. "

Af selskabets skrivelse af 30/9 2009 til klageren fremgår bl.a.:

> "Dansk Boligforsikring A/S anerkender dette forhold som en dækningsberettiget skade.
>
> Udbedring kan foretages ved at montere lasker på de to bjælker, jf. konsulentens rapport.
>
> Da udgiften til udbedring efter konsulentens vurdering er langt under selvrisikoen, vil der ikke blive udbetalt en erstatning. I stedet vil forsikringens samlede selvrisiko blive nedskrevet mod indsendelse af dokumentation for, at udbedring er sket, f.eks. kopi af faktura."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de faktiske udgifter til udbedring af skaden. Ifølge klageren er det ikke realistisk at udbedre skaden for det anerkendte beløb på 1.000 kr.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Besigtigelseskonsulenten har bekræftet, at der er råd i to bjælkeender, og vi har meddelt vores kunde, at forholdet er dækket. Konsulenten har under besigtigelsen talt med vores kunde om, hvordan udbedring kan ske, nemlig ved pålaskning af bjælkerne, der fint kan ligge af på kældermuren. Der henvises til konsulentens billeder. Konsulenten har estimeret en udbedring til kr. 1000,-, men vi har i afgørelsesbrevet alene oplyst vores kunde, at udbedringen ikke overstiger hans selvrisiko, hvorfor han blot skal fremsende faktura på udbedring, hvorefter vi vil nedskrive selvrisikoen med udbedringsbeløbet.
>
> Jeg er ikke klar over hvorfor vores kunde ikke mener, udbedring kan ske som anvist af besigtigelseskonsulenten og med et beløb der understiger selvrisikoen, og kan derfor ikke kommentere yderligere herom.
>
> Det oplyses, at vores kunde var i gang med en større renovering af kælderen, herunder udskiftning af lofter, hvorfor det kun er den isolerede udgift til laskning af de to rådne bjælker, der kan kræves erstattet under forsikringen."

3. Manglende dræn og fugtisolering rundt om en del af kælderen

Af klagerens skadeanmeldelse af 12/7 2009 fremgår bl.a.:

> "**Beskrivelse af skaden**
>
> - Hvornår opdagede De skaden (dato): 7. juli - 2009
>
> - Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
> Ved opgravning af jord rundt fundament
>
> - Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
> Der mangler dræn og isolering af kælder fundament rundt en del af huset.
> …
> **Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatnings ansvar**

- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):
Der er nævnt at der er etableret dræn og isolering af kælderfundament rundt om huset.

- Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden:(hvis ja - hvorfor/hvordan):
Ja, tidligere ejer har fået udført arbejdet og kendt til hvor stor en del rundt huset, hvor der er isoleret kælderfundament og lagt dræn. "

Selskabets besigtigelseskonsulent har på baggrund af besigtigelse foretaget den 28/8 2009 udfærdiget rapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Manglende dræn og isolering rundt om kælderfundament. I sælgeroplysningerne står der, at der er udvendig isolering, og at der er drænet på ejendommen. Det er kun de to sider, der er isoleret udvendigt på murværket - drænet kan jeg ikke se, da vi ikke er dybt nok nede. Der er ikke isolering på de to andre sider, og huset er fra 1926. Vi er vist ikke bundet af de forventninger sælger evt. giver en køber - men har de overhovedet sagt, at det var hele vejen rundt om huset ?"

Af selskabets skrivelse af 30/9 2009 til klageren fremgår bl.a.:

"Dansk Boligforsikring A/S kan desværre ikke anerkende dette anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade.

Som nævnt under forhold 1), omfatter forsikringen ikke forhold udenfor bygningerne, og manglende dræn og udvendig isolering på to af husets sider er derfor heller ikke omfattet af forsikringen.

Den omstændighed, at sælgeren muligvis har afgivet ukorrekte oplysninger vedrørende omfanget af dræn og udvendig isolering, kan desværre ikke ændre selskabets vurdering af forholdet."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de udgifter, som er forbundet med etablering af "dræn og isolering rundt [om] resten af huset, hvor der ikke er dette". Til støtte herfor har klageren i klageskemaet bl.a. henvist til tilstandsrapportens sælgeroplysninger. Klageren henviser desuden til, at forsikringen er tegnet med udvidet dækning.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er fra 1926 og altså fra den tid, hvor der hverken var krav om eller det var sædvanligt at fugtisolere kældre, og lægge omfangsdræn.

Vores besigtigelseskonsulent er blevet fremvist et hjørne af ejendommen, hvor man kan se, at der ikke er fugtisolering, sådan som man kan se det langs en af de andre kældervægge. Der henvises til billede 9934 (ingen fugtisolering) og billede 9933 (fugtisolering etableret). Konsulenten har ikke kunne se, om der er omfangsdræn, da der ikke er gravet langt nok ned. Konsulenten har ikke undersøgt det nærmere, men oplyst til skadeafdelingen at evt. skuffede forventninger vist ikke er dækket af forsikringen.

Vi har afvist forholdet, da omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen (forhold udenfor bygningerne). Udvendig isolering på en ejendom fra 1926 (dvs. før der var krav herom) som skulle være udført af sælger kan heller ikke være et forhold for ejerskifteforsikringen.

Det skal fremhæves, at der ikke er påvist skader som følge af sælgers forbedrende arbejder på ejendommen.

I forbindelse med Nævnets behandling af sagen skal jeg supplerende oplyse: I sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er under pkt. 2.7 krydset *'ja'* til om der har været foretaget reparationer efter fugt- råd- eller insektskader. Sælger har supplerende oplyst '*udvendigt dræn og isolering af kælder er udført'.* Der fremgår altså intet heri om at det skulle være foretaget rundt om hele huset, alene at man har oplevet fugtproblemer og har forbedret kælderkonstruktionen med dræn og isolering. Det bemærkes, at sælgeroplysningerne er udfyldt af sælgers søn, da sælger var på plejehjem, se side 12.

Under tilstandsrapportens pkt. 2, har den bygningssagkyndige givet kældervæggene en K1 og beskrevet i noten, at der er '*afskallet vægpuds på ydervægge og væg ved skorsten'.* Han anfører i en parentes nedenunder '*skønnes fra før etablering af udvendig dræning/isolering'.*

På side 13, under oplysninger til ejerskifteforsikringen, har den bygningssagkyndige oplyst under pkt. 2: '*Under kældergulv skønnes datidens alm. afretningslag (udvendigt er udført isolering + dræn, jfr. faktura)'* Heraf kan udledes, at der måtte have været forevist en faktura på det arbejde, der blev foretaget af den tidligere ejer. Ved telefonisk kontakt til ejendomsmægleren, har jeg fremskaffet den pågældende faktura (vedlægges som **bilag …**). Fakturaen har været bilag i ejendomshandlen og må derfor have været udleveret til vores kunde i forbindelse med indgåelsen af handlen.

Det fremgår af fakturaen, at der er opgravet, berappet, asfalteret og opsat sundolit isoleringsplader, samt nedlagt dræn. Det fremgår ikke, om der er ført dræn og isolering hele vejen rundt om ejendommen.

Vores besigtigelseskonsulent skønner, at med 30 m drænrør, er det muligt at drænet er ført hele vejen rundt om huset, men det kan også blot være ført på 2 (eller 3) sider samt udledning. Mht. sundolit isoleringen skønner konsulenten, at de 25m2 formentlig er brugt på 2 vægge alene, men dette er alene et hurtigt skøn og ikke noget, der er regnet nærmere på. Det er muligt, at der er tjæret eller asfalteret på de øvrige kældervægge, men det er også muligt, at dette kun er gjort på de vægge hvor sundolitisoleringen er sat op.

Der er tale om et hus fra 1926, og det er ejendommens opførelsesår, der må lægges til grund for en vurdering af, om der tale om en sædvanlig / lovlig kælderkonstruktion. Det at sælgeren har foretaget (evt. delvise) forbedringer på ejendommens ydre kælderkonstruktion betyder ikke, at et nyere bygningsreglement skal overholdes.

Den tidligere ejer kan have valgt at lave en delvis fugtsikring, f.eks. der hvor man har oplevet de største fugtproblemer, og alt tyder da også på, at arbejdet har været effektivt, da der øjensynligt ikke har været fugtproblemer i kælderen.

Ud fra sagens oplysninger (tilstandsrapport og faktura) synes der ikke at være blevet givet oplysninger om, at der skulle være udført fugtsikring og dræn *hele vejen rundt om huset.* Uanset, evt. skuffede forventninger herom kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Vores kunder må have fået fakturaen udleveret inden ejendomskøbet og hvis det var væ-

sentligt for ham, at fugtisolering og dræn var ført hele vejen rundt om huset, kunne han have afkrævet sælger en garanti herfor som betingelse for handlen.

Afslutningsvist kan det oplyses, at der ses at have været fugtproblemer i kælderen i vores kundes ejertid (4 år). Hans ønske om en total fugtsikring af hele kælderen som måtte være forårsaget af hans egne renoveringsplaner med ejendommen ikke kan kræves dækket af forsikringen. Der henvises til Nævnets faste praksis omkring bygningsændringer bla. til AK71.554 og AK 71.425."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2.
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

…

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:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger:

Ad 1. Olietank i haven

Ulovlige bygningsindretninger dækkes ifølge forsikringsbetingelserne, hvis de var ulovlige på opførelsestidspunktet. Nævnet må lægge til grund, at olietanken først blev "ulovlig" på et senere tidspunkt. Allerede derfor kan der ikke gives klageren medhold i sagen.

Ad 2. Råd i bærende bjælker

Efter det oplyste finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som på det foreliggende grundlag findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ad 3. Manglende dræn og fugtisolering rundt om en del af kælderen

Etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan således ikke kræves erstattet over forsikringen. Forholdet vedrørende manglende fugtisolering findes desuden ikke at udgøre et dækningsberettigende forhold. Det bemærkes endvidere, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse.

10. 77.299

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen