857/10

Den 13. december 2010 blev i sag nr. 77.773:

xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at anerkende en anmeldt skade vedrørende et manglende fundament og svamp i en udestue.

Selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at der ikke er konstateret en skade, og at der heller ikke ses at være en nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der ifølge tilstandsrapporten er opført i 1923, blev overtaget af klageren den 1/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/7 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**3.**	**Yder- og indervægge**		
3.1	Facader/gavle	K1	Flere steder er der hårfine revnedannelser i facadepudsen og der kan forekomme lettere hulhed (svigtende vedhæftning). Note: Løbende reparation/vedligeholdelse må påregnes.
…			
B	**Havestue/udestue**		
…			
3.1	Facader/gavle	K2	Facadepartierne har begyndende nedbrudt/defekt træ flere steder.

4. Vinduer og døre

4.2	Vinduer	K2	Vinduerne, især glaslisterne har begyndende nedbrudt/defekt træ flere steder.

…

Karakterer:

IB:	Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K0:	Kosmetiske skader	UN:	Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
K1:	Mindre alvorlige skader		
K2:	Alvorlige skader		

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klageren oprindeligt har anmeldt 7 skader, men over for nævnet resterer der alene tvist vedrørende manglende fundament under tilbygning og råd eller svamp i udestuen. Disse forhold blev anmeldt den 13/10 2009.

Selskabet foranledigede ejendommen besigtiget den 26/10 2009 af sin bygningskonstruktør. Han har i taksatorrapport af 27/10 2009 om de anmeldte forhold bl.a. anført:

"Ejendommen ses at være en villa fra 1923 og ejendommen fremstår generelt i tidligere renoveret stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en gennemgribende renovering. Ejendommens facader er pudset teglmur/ letbeton. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager samt betongulve. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med tegltag.

…

Besigtigelse

Manglende fundament i tilbygning

Det konstateres at tilbygningen der vurderes at være oprindelig fra ca. 1950, måske før, oprindeligt er udført som redskabsskur eller lignende. Senere tilbygget og inddraget til beboelse.

Tilbygningen er udført i letbeton som Gasbeton blokke 24 cm, med puds på begge sider.

I forbindelse med modernisering er terrændækket ophugget, med henblik på isolering og gulvvarme.

Det konstateres at terrændækket der er af beton, er ophugget, og det konstateres at der står nogle gamle fundamenter inde i tilbygningen.

Det kan ligeledes konstateres at der ikke er udført fundament under ydervæggene i tilbygningen. Det konstateres at vægge oprindeligt har været opført på terrændækket, der er udført direkte på lerjord.

Der kan konstateres revner ved sammenbygningen af tilbygningen til den oprindelige beboelse fra 1923, disse revner ses inde i gangen mellem tilbygning og oprindelig beboelse.

Der kan ikke konstateres skader på ydermurene på tilbygningen ej heller på den del af ydervæggen der udgør fundamentet.

Manglende fundament er opmålt til ca. 13 m.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen at der ikke kan konstateres skader på tilbygningens ydermure som følge af det manglende fundament, ud over de to revner der ses ved sammenbygningen inde i entreen. Sådanne revner er i øvrigt helt almindeligt forekommende ved overgang mellem nyere og ældre bygningsdele.
…
Besigtigelse
Svamp i udestue
Udestue er noteret i tilstandsrapporten som værende fra 1923, men det fremgår af datoen i termoglassene at de er fra 1988.
Det konstateres at der tidligere er udført reparation af bundramme i hjørner hvor det ses at der er lavet udlusninger.
Udestue fremstår som nymalet, men det ses at der er tale om en sminkning af træværket.
Der kan konstateres fugtniveau på >40% i lodposter, samt råd, hvor det er muligt at stikke fingeren helt gennem træværket.
Det vurderes at udestue er opført på betonfundament uden brug af murpap mellem fundament og træværk.
Det kan konstateres at udestueelementerne ikke er trukket ud over fundamentskanten hvorved der ikke ses at være drypkant under vinduer, dette vil medføre en opfugtning af vinduespartiet.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der er nedbrud og opfugtning i udestuens bærende elementer og at de derfor skønnes at have opbrugt deres levetid, henset til den anvendte konstruktionsform, som vurderes at have været medvirkende til fugtophobningen og dermed rådangrebets omfang."

I brev af 17/11 2009 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Det kan konstateres, at der ikke er udført fundament ydervæggene i tilbygningen, men at de er udført direkte på lerjord. Der er ikke nogen skader på ydermurerne på tilbygning. Indvendigt er der to revner ved sammenbygningen af tilbygning til den oprindelige bolig.

De har tegnet en forsikring med basisdækning. Det medfører, at alene skader eller nærliggende risiko herfor, er omfattet af forsikringsdækningen. Ulovlige bygningsindretninger er således undtaget jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2:
…
Revnerne opstår som følge af, at der sker en sætning af jordbunden, når der udføres en tilbygning på en eksisterende ejendom. Uanset hvor grundig man er, vil der opstå forskelle i jordens bærelag og fundamenterne reagerer forskelligt, hvorved revnedannelser i vægge ikke kan undgås, da de arbejder forskelligt. Der vil typisk komme nye revner trods udbedring.

Tilbygningen vurderes at være fra ca. år 1950, og ved besigtigelsen kan der alene konstateres to revner, hvor tilbygningen og hovedhuset er sammenbygget.

Revnerne har ingen konstruktiv betydning for ejendommen, og som anført er det sædvanligt, at de opstår ved sammenbygningen af to bygninger. Da ejendommen er fra ca. år 1950, og der ikke kan konstateres skader på tilbygningen udover to sædvanlige revner, er det selskabets opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade, da der ikke er sket noget i ca. 59 år.

Forholdet opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Afslutningsvis om dette forhold har selskabet henvist til, at der er beskrevet revner i tilstandsrapportens punkt 3.6, ligesom den bygningssagkyndige har anført, at revnerne er uden konstruktiv betydning.

Med hensyn til den anmeldte rådskade i udestuen henviste selskabet til det anførte i tilstandsrapporten, hvor det havde fået betegnelsen K2. Selskabet henviste herved til, at klageren forinden købet således var blevet gjort opmærksom på alvorlige skader ved udestuen, hvorfor forholdet blev afvist.

I klage til nævnet af 1/2 2010 har klageren krævet, at selskabet bliver pålagt at dække skaden og har til støtte herfor bl.a. anført:

"DB har valgt at holde fast i deres afslag (jf. bilag …) med henvisning til, at det skulle være vores renovering, der nødvendiggør fundament under tilbygningen og at det manglende fundament ikke er til skade for huset.

Dette er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold idet vores renovering netop var forårsaget af de skader i gulve og murværk, som det nu har vist sig var en følge af det manglende fundament.

Da det ikke er omtalt i tilstandsrapporten, at der ikke er noget fundament, og da dette har medført skade på bygningen og i øvrigt ifølge vores entreprenør og rådgivende ingeniør medfører nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen, er det vores opfattelse, at skadedefinitionen i ejerskifteforsikringen allerede af denne grund er opfyldt.

Herudover skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at det manglende fundament i sig selv udgør en skade i henhold til betingelserne, jfr. Punktet 'manglende bygningsdele kan være skade'. At et manglende fundament i sig selv udgør en skade er også fastslået af Ankenævnet for Forsikring i kendelse nr. 73.062 [18], som DB burde være bekendt med."

Selskabet har i brev af 4/3 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Manglende fundament under tilbygning:
I sin rapport skrev besigtigelseskonsulenten blandt andet, at tilbygningens ydervægge var udført i letbeton omkring år 1950. Der var udført terrændæk direkte på lerjord, og murene var herefter opført på terrændækket. Indvendigt kunne der ses enkelte revner i gangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, hvilket var helt sædvanligt. Derimod kunne der ikke ses revner eller andre steder på bygningens yderside, hverken i mure eller sokler og hverken i tilbygningen eller den oprindelige bygning.

Det fremgår endvidere af konsulentens rapport, at klageren har ansat en entreprenør til at foretage en modernisering af ejendommen. I forbindelse med dette arbejde var terrændækket ved besigtigelsen hugget op med henblik på isolering og installation af gulvvarme. Såfremt der ved overtagelsen var skader på ejendommen som følge af det manglende fundament, må det forventes, at klagerens entreprenør som professionel ville have bemærket dette. Selskabet mener derfor ikke, at der ved overtagelsen var skader på ejendommen som følge af det manglende fundament. Under alle omstændigheder påhviler det klageren at sandsynliggøre, at det manglende fundament havde forårsaget en skade ved overtagelsen, og det må derfor komme klageren til skade, at forholdet først anmeldes efter opbrydningen af terrændækket i tilbygningen.

Det fremgår desuden af klagerens anmeldelse af dette forhold, at det manglende fundament først blev opdaget, da terrændækket i tilbygningen blev brækket op, hvilket efter selskabets opfattelse bekræfter, at det manglende fundament ikke udgjorde en skade ved overtagelsen.

Det forhold, at en planlagt renovering bliver dyrere eller mere tidskrævende end forventet, kan ikke ændre denne vurdering.

Endelig bemærker selskabet, at konsulenten har vurderet, at tilbygningen er udført i 1950'erne, og at den derved har stået uden skader i mere end 50 år. Selskabet finder derfor ikke, at klageren har sandsynliggjort, at dette anmeldte forhold ved overtagelsen udgjorde en nærliggende risiko for skader.

Klageren henviser desuden til Ankenævnets kendelse nr. 73.062. Selskabet mener imidlertid ikke, at denne kendelse kan anvendes i nærværende klagesag. I kendelsen var spørgsmålet, hvorvidt den pågældende bygningsdel var omfattet af ejerskifteforsikringen samt, hvorvidt konstruktionens levetid var opbrugt. I nærværende klagesag er spørgsmålet som nævnt, hvorvidt der var en skade inden den planlagte renovering blev igangsat.

Ankenævnet har i talrige tilfælde taget stilling til spørgsmålet om en nærliggende risiko for skade, f.eks. i kendelserne 59.787, 59.987, 68.043 og 71.414. Da bygningsdelen har været anvendt siden engang i 1950'erne uden at volde problemer, finder selskabet absolut ikke, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til planlagte renoveringer kan selskabet henvise til kendelserne 71.425 og 71.554. Begge kendelserne omhandler et anmeldt forhold, som opdages efter igangsættelse af en renovering og som medfører en fordyrelse eller forsinkelse af renoveringen, og disse forhold udgør iflg. kendelserne ikke en dækningsberettiget skade.

<u>Udestuen:</u>
Den bygningssagkyndige har på tilstandsrapportens side 10 noteret to K2-anmærkninger vedrørende bygning B, udestuen. Den ene vedrører begyndende nedbrud/defekt træ *flere steder* i *facadepartierne* (min fremhævelse). Den anden vedrører begyndende nedbrud/defekt i *vinduerne* (min fremhævelse).

Der er således to separate anmærkninger vedrørende nedbrudt træ i udestuen, som begge har karakteren K2, dvs. alvorlige skader. Ydermere fremgår det af begge anmærkninger, at der er tale om flere forskellige områder i udestuen. På den baggrund mener selskabet ikke, at det på nogen måde kan hævdes, at forholdet er klart forkert anmærket, og forholdet er derfor undtaget fra forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1

3. Konklusion

Klageren har ikke sandsynliggjort, at det manglende fundament ved overtagelsen havde forårsaget en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det nedbrudte træ i udestuen var anført i tilstandsrapporten med to K2-noteringer, og disse noteringer var ikke klart forkerte.

Klagen bør derfor afvises."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet nyt.

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos i sagen.

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

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at der ikke er konstateret en aktuel skade som følge af manglende fundament i tilbygningen fra ca. 1950. Forholdet udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade under basisdækningen. Om der er tale om dækningsberettigende skade må afgøres ud fra, om der er tale om en risiko for skade. Et manglende fundament vil ofte indebære en nærliggende risiko for skade, men henset til, at bebyggelsen har ligget siden ca. 1950, uden at der er sket skade, finder nævnet, at der ikke foreligger en sådan nærliggende risiko. For så vidt angår udestuen finder nævnet, at klageren er behørigt advaret om forholdet i tilstandsrapporten.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann